

KIINTEISTÖPANTTIVELKOJAN ASEMA PANTINOMISTAJAN KONKURSSISSA JA YRITYSSANEERAUKSESSA

Suvi Rantala

12232

Esineoikeuden maisteritutkielma

Lapin yliopisto

Kevät 2014

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kiinteistöpanntivelkojan asema pantinomistajan konkurssissa ja yrityssaneerauksessa

Tekijä: Suvi Rantala

Oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Maisteritutkielma

Sivumäärä: V + 76

Vuosi: 2014

Tiivistelmä:

Velalliset hyvin usein panttaavat koko olemassa olevan omaisuutensa saamisten vakuudeksi. Niin konkurssilaissa kuin yrityssaneerauslaissakin on huomioitu panttivelkojen asema keskeisenä ja etuoikeutettuna velkojaryhmänä.

Panttivelkojan kannalta erot näiden kahden maksukyvyttömyysmenettelyn välillä voivat kuitenkin osoittautua huomattaviksi. Samanlaista separatistiasemaa panttivelkojalla ei ole yrityssaneerauksessa kuin konkurssissa. Tämän lisäksi panttivelkoihin voidaan yrityssaneerauksessa kohdistaa lainmukaisia velkajärjestelykeinoja toisin kuin konkurssissa.

Tämän tutkielman tarkoituksena on tarkastella panttivelkojan asemaa erityisesti pantatun omaisuuden realisoinnin sekä maksunsaantinopeuden kannalta vertaillen konkurssia sekä yrityssaneerausta keskenään. Tutkielmassa esitetään panttivelkojan käytettävissä olevat keinot muuttaa panttiomaisuus rahaksi ja toisaalta velallispuolen mahdollisuudet estää omaisuuden realisointi maksukyvyttömyysmenettelyn aikana.

Sekä konkurssissa että yrityssaneerauksessa myös velallistaholle on tietyissä tapauksissa annettu mahdollisuus pantatun omaisuuden realisointiin. Myös nämä erityistilanteet on huomioitu tutkielmassa pitäen silmällä panttivelkojan asemaa sekä panttioikeuden pysyvyyttä.

Tutkielman toteutuksessa käytettiin oikeuslähteinä säädöstekstin ja lainvalmisteluaineiston lisäksi oikeuskirjallisuutta sekä oikeuskäytäntöä.

Avainsanat: panttaus, saamisoikeus, maksukyvyttömyys, omaisuuden realisointi

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön.

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi.

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi.

SISÄLLYS

Sisällys	III
Lähteet	V
Lyhenteet	IV

1. JOHDANTO	1
2. KONKURSSI JA YRITYSSANEERAUS PÄÄPIIRTEISSÄÄN	3
2.1. Maksukyvyttömyysoikeuden historiaa	3
2.2. Konkurssi yleisesti	5
2.3. Yrityssaneeraus yleisesti	7
2.4. Konkurssin ja yrityssaneerauksen keskinäinen suhde	9
2.5. Oikeustaloustieteellinen katsaus maksukyvyttömyysmenettelyihin	11
2.6. Menettelyt käytännössä	15
3. KIINTEÄ OMAISUUS PANTTINA	17
3.1. Yleistä	17
3.2. Panttioikeuden ja saamisoikeuden käsitteistä	18
3.3. Tehokas kiinteistöpanntioikeus	19
3.4. Vakuusarvon määrittäminen	22
3.5. Panttiomaisuuden hoitoon liittyviä kysymyksiä	24
3.5.1. Oikeus pantin tuottoon	24
3.5.2. Panttiomaisuudesta aiheutuneet kustannukset	25
3.5.3. Omaisuuuden arvon suojaaminen	28
4. PANTTIVELAN KÄSITTEESTÄ	30
4.1. Velka konkurssissa	30
4.1.1. Määritelmiä	30
4.1.2. Konkurssilain 3:9:n merkitys panttivelkojan kannalta	31
4.2. Velka yrityssaneerauksessa	33
4.2.1. Määritelmiä	33
4.2.2. Yrityssaneerauslain 17 §:n merkitys panttivelan maksamiseen	34
4.2.3. Velkajärjestely keinona puuttua panttivelkojan asemaan	36
4.3. Velan ennen aikainen maksaminen	39

5. PANTATUN OMAISUUDEN REALISOINTI	43
<i>5.1. Realisointi konkurssissa</i>	43
<i>5.1.1. Yleisesti</i>	43
<i>5.1.2. Panttivelkojen rahaksi muuttamiseen tähtäävät toimet</i>	44
<i>5.1.2.1. Myynnin edellytykset</i>	44
<i>5.1.2.2. Panttivelkojen velvollisuudet myynnin yhteydessä</i>	47
<i>5.1.2.3. Konkurssipesän oikeus kieltää panttiomaisuuden myynti</i>	49
<i>5.1.3. Konkurssipesän oikeus myydä panttauskohde</i>	53
<i>5.1.3.1. Myynnin edellytykset</i>	53
<i>5.1.3.2. Myynti panttivelkojen suostumuksella</i>	54
<i>5.1.3.3. Panttiomaisuuden myynti tuomioistuimen luvalla</i>	57
<i>5.1.3.4. Panttiomaisuuden myynti ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä</i>	61
<i>5.2. Realisointi yrityssaneerauksessa</i>	65
<i>5.2.1. Yleisesti</i>	65
<i>5.2.2. Realisointi panttivelkojen toimesta</i>	66
<i>5.2.2.1. Menettelynaikaisten kieltojen vaikutus panttivelkojen realisaatiovaltaan</i>	66
<i>5.2.2.2. Realisaatio saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen</i>	69
<i>5.2.3. Realisointi velallisen toimesta</i>	71
<i>5.3. Myynnistä aiheutuneet kustannukset</i>	74
6. JOHTOPÄÄTÖKSET	75

LÄHTEET

Kirjallisuus

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 1992. (*Havansi* 1992a)

Havansi, Erkki: Suomen konkurssioikeus. 3., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 1992. (*Havansi* 1992b)

Havansi, Erkki: Kiinteistöpanttioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 1996.

Havansi, Erkki: Huomioita uudesta konkurssilaista esineoikeuden kannalta (teoksessa *Business Law Forum* 2005). Edita. Helsinki. 2005. s. 231 – 249. (*Havansi BLF* 2005)

Havansi, Erkki: Konkurssin ”suurimmat velkojat” ja pienet (teoksessa *Kaavoitus, rakentaminen ja varallisuus: juhla-julkaisu Vesa Majamaa 1945-28/12-2005*). Edita. Helsinki. 2005. s. 39 – 57.

Havansi, Erkki: Panttioikeus ja ulosottokaari – eräitä huomioita (teoksessa *Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita: juhla-kirja Jarno Tepora 60 vuotta*). Comi ja Edita. Helsinki. 2007. s. 73 – 88.

Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeus (teoksessa *Insolvenssioikeus*). 3., uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki. 2009. s. 431 – 622.

Hupli, Tuomas: Täytäntöönpanointressi yrityssaneerauksessa: insolvenssioikeudellinen tutkimus saneerausvelkojan oikeusaseman perusteista. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu. Helsinki. 2004. s. 49 – 60.

Hupli, Tuomas: Epätyypilliset yrityssaneeraukset (teoksessa *Varallisuus, vakuudet ja velkojat: juhla-julkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012*). Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu. Turku. 2012.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum. Helsinki. 2010.

Kaisto, Janne: Velkojansuoja välihenkilön konkurssissa. Edita. Helsinki. 2004.

Kaisto, Janne: ”Pantti tai muu vakuus” Vakuusoikeuden yleisistä opeista erityisesti vakuusluovutuksia ja takaisinsaantilain 14§:n soveltamisalaa silmällä pitäen. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu. Helsinki. 2006.

Kaisto, Janne: Oikeuksien pysyvyydestä konkurssirealisaatiossa (teoksessa *Varallisuus, vakuudet ja velkojat: juhla-julkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012*). Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu. Turku. 2012.

Kaisto, Janne – Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa: Esineoikeuden oppikirja oikeustoimiopillisin ja prosessioikeudellisin lisäyksin. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 2012.

Kokko, Pekka – Salminen, Jari: Velkojana konkurssissa. Edita. Helsinki. 2013.

Koskelo, Pauliine: Yrityssaneeraus. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 1994.

- Koulu, Risto*: Saneerausohjelman toteuttaminen. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu. Helsinki. 1995.
- Koulu, Risto*: Kannustustako konkurssin hakemiseen? (teoksessa Prosessioikeudellisia erityiskysymyksiä: juhla-julkaisu Antti Jokela 26.1.2005). Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu. Turku. 2004. s. 85 – 101.
- Koulu, Risto*: Kaikuja menneisyydestä – Ivar Kreuger ja konkurssioikeuden ns. kehittyminen (teoksessa Oikeudenkäyntejä ja tuomioistuimia: juhla-kirja Juha Lappalainen 60 vuotta). Edita. Helsinki. 2007. s. 217 – 232. (Koulu 2007a)
- Koulu, Risto*: Uudistettu yrityssaneeraus. WSOYpro. Helsinki. 2007. (Koulu 2007b)
- Koulu, Risto*: Konkurssioikeus. 2., uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki. 2009. (Koulu 2009a)
- Koulu, Risto*: Johdatus insolvenssioikeuteen (teoksessa: Insolvenssioikeus). 3., uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki. 2009. s. 37 – 96. (Koulu 2009b)
- Koulu, Risto*: Konkurssioikeus (teoksessa: Insolvenssioikeus). 3., uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki. 2009. s. 97 – 430. (Koulu 2009c)
- Koulu, Risto – Korkea-aho, Emilia*: Yrityssaneeraus (teoksessa: Insolvenssioikeus). 3., uudistettu painos. WSOYpro. Helsinki. 2009. s. 623 – 862.
- Koulu, Risto – Lindfors, Heidi*: Maksukyvyttömyyden oikeudelliset ulottuvuudet. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu. Helsinki. 2010. (Koulu - Lindfors 2010a)
- Koulu, Risto – Lindfors, Heidi*: Maksukyvyttömyys: yritys velkojana ja velallisena. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 2010. (Koulu – Lindfors 2010b)
- Könkkölä, Mikko – Linna, Tuula*: Konkurssioikeus. Talentum. Helsinki. 2013.
- Kärkkäinen, Mikko*: Kanne ja panttivastuu. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu. Helsinki. 2004.
- Laakso, Tapio – Laitinen, Erkki K. – Vento, Harri*: Uhkaava maksukyvyttömyys ja onnistunut yrityssaneeraus. Talentum. Helsinki. 2010.
- Lehtonen, Yrjö – Koskelo, Pauliine*: Uudet velkalait perinnässä. Tietosanoma. Helsinki. 1993.
- Linna, Tuula*: Pesä insolvenssissa (teoksessa Oikeudenkäyntejä ja tuomioistuimia: juhla-kirja Juha Lappalainen 60 vuotta). Edita. Helsinki. 2007. s. 305 – 321.
- Linna, Tuula – Leppänen, Tatu*: Ulosmittaus ja myynti. Talentum. 2007.
- Linna, Tuula*: Ulosottokaaren pääkohdat. Talentum. Helsinki. 2008.
- Malinen, Jari*: Saneerausmenettelyn vaikutukset liiketoimintaan (teoksessa Yrityssaneerauksen käsikirja). Edita. Helsinki. 2009. s. 121 – 147.
- Määttä, Kalle*: Oikeustaloustieteen perusteet. Edita. Helsinki. 2006.
- Nenonen, Matti*: Konkurssipesän hoitaminen ja hyvä pesänhoitotapa. Edita. Helsinki. 2004.

Nenonen, Matti: Konkurssipesän realisointi. Defensor Legis 4/2005, s. 758-768.

Niemi, Matti Ilmari: Onko panttioikeus liitännäinen tai toissijainen oikeus? (teoksessa Business Law Forum 2009). Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 2009. s. 201 – 236.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä III. WSOYpro. Helsinki. 2010.

Pinomaa, Pekka: Saneerauskäytäntö. 2., uudistettu painos. Tietosanoma. Helsinki. 2009.

Pirinen, Jari: Yrityssaneerausmenettely rahoittajan näkökulmasta (teoksessa: Yrityssaneerauksen käsikirja). Edita. Helsinki. 2009. s. 41 – 52.

Raitala, Saara: Saneerausohjelman sisältö (teoksessa: Yrityssaneerauksen käsikirja). Edita. Helsinki. 2009. s. 147 – 189.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuusosoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro. Helsinki. 2012.

Savolainen, Markku: Yrityssaneeraus – oikeustaloustieteellinen näkökulma menettelyvalintaan. Joensuun yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja. Joensuu. 2004.

Tenhunen, Pauliina – Ekdahl, Hanna: Konkurssin alkamisen oikeusvaikutuksista. Defensor Legis 4/2005, s. 714-728.

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 2009.

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Talentum. Helsinki. 2010.

Tuomisto, Jarmo: Velallisvarojen realisointitavoista uuden konkurssilain mukaan (teoksessa: Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005). Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki. 2005. s. 404 – 423.

Tuomisto, Jarmo: Tehokas vai tehoton velkojia kohtaan? (teoksessa Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullisuuksia: juhla-kirja Jarno Tepora 60 vuotta). Comi ja Edita. Helsinki. 2007. s. 481 – 501.

Tuomisto, Jarmo: Yrityskiinnitys. Talentum. Helsinki. 2007.

Tuomisto, Jarmo: Sopimus ja insolvenssi. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. 2010.

Virallisaineisto

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994vp. (HE 120/1994vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle yrityksen saneerausta koskeväksi lainsäädännöksi 182/1992vp. (HE 182/1992vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yrityksen saneerauksesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 68/1998vp. (HE 68/1998vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi 26/2003vp. (HE 26/2003vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi yrityksen saneerauksesta annetun lain ja takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 23 §:n muuttamisesta 152/2006vp. (HE 114/2006vp)

Konkurssiasiain neuvottelukunnan suositus nro 2/2004, muutettu 15.12.2009.

Konkurssiasiain neuvottelukunnan suositus nro 6/2004, muutettu 11.12.12 ja 4.6.2013.

Konkurssiasiain neuvottelukunnan 9.12.2004 antama suositus nro 11, muutettu 4.10.2010.

Konkurssiasiain neuvottelukunnan suositus nro 13/2004, muutettu 10.1.2008.

Internet-lähteet

Tilastokeskuksen tiedote konkurseista 29.1.2014. www.tilastokeskus.fi > Tilastot > Oikeus > Konkurssit > 2013 > joulukuu (10.3.2014) (Tilastokeskus 1)

Tilastokeskuksen tiedote yrityssaneerauksista 29.1.2014. www.tilastokeskus.fi > Tilastot > Oikeus > Yrityssaneeraukset > 2013 > 4. vuosineljännes (10.3.2014) (Tilastokeskus 2)

Tilastokeskuksen laatuseloste konkurseista 19.2.2014 www.tilastokeskus.fi > Tilastot > Oikeus > Konkurssit > 2014 > tammikuu > laatuseloste: Konkurssit (14.3.2014) (Tilastokeskus 3)

Tilastokeskuksen laatuseloste yrityssaneerauksista 29.1.2014. www.tilastokeskus.fi > Tilastot > Oikeus > Yrityssaneeraukset > 2013 > 4. vuosineljännes > laatuseloste: Yrityssaneeraukset (14.3.2014) (Tilastokeskus 4)

LYHENTEET

BLF	Business Law Forum
DL	Defensor Legis
HE	Hallituksen esitys
KK	Kauppakaari 31.12.1734/3
KonkL	Konkurssilaki 20.2.2004/20
KonkNK	Konkurssiasiain neuvottelukunta
KS	Konkurssisääntö 9.11.1868/31
KiintVL	Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654
MJL	Laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578
MK	Maakaari 12.4.1995/540
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
YSL	Laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47
TakSL	Laki takaisinsaannista konkurssipesään 26.4.1991/758
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/705

1Johdanto

Velallinen on hyvin usein pantannut koko olemassa olevan omaisuutensa velkojensa vakuudeksi. Tästä syystä panttivelkojan asema erilaisissa insolvenssimenettelyissä on merkittävä ja huomionarvoinen. Tarkastelen tässä tutkielmassani panttivelkojan asemaa konkurssissa sekä yrityssaneerauksessa. Erityisesti kiinnitän huomion panttivelkojan mahdollisuuksiin saada suoritus panttisaatavalleen vaihtoehtoisissa maksukyvyttömyysmenettelyissä.

Pyrin vastaamaan kysymykseen, kumpi edellä mainituista insolvenssimenettelyistä on panttivelkojan kannalta edullisempi vaihtoehto. Arvioinnin lähtökohdaksi olen valinnut panttivelkojan reagointimahdollisuudet menettelyn alettua. Toisin sanoen millaisten edellytysten vallitessa panttivelkojan on mahdollista saada suoritus saatavalleen. Näin ollen nopeus on suorituksensaantiarvon ohella oleellisessa asemassa tutkielmassani.

Panttioikeus on keskeinen vakuusoikeus. Suurin osa panttioikeuksista kohdistuu edelleen esineiden omistusoikeuksiin. Rajaen tutkielmani niin, että käsittelen vain kiinteän omaisuuden panttausta. Jätän ulkopuolelle irtaimen omaisuuden sekä erilaiset saamis- ja immateriaalioikeudet.

Kiinteän omaisuuden vakuuskäytöstä mittava osa tapahtuu panttaamalla kiinteistö. Sen lisäksi kiinteistöpanttioikeus voidaan maakaaren mukaan perustaa myös kiinteistön määräosaan ja määräalaan. Näiden ohella maakaari tuntee käyttöoikeuskiinnityksen. Tällaisia käyttöoikeuksia ovat maanvuokraoikeus ja muuhun toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus.¹ Niitä koskevat säännökset jäävät tutkielmani ulkopuolelle.

Panttivelkojana en käsittele tässä yhteydessä toisen velasta pantiksi annettua omaisuutta enkä jälkipanttausta. Keskityn siis vain panttaukseen omasta velasta. Tehtävänasetteluun kuuluu myös se, että Suomen rajojen ulkopuolella tapahtuva panttaus sekä ulkomailla oleva omaisuus jää tutkielman ulkopuolelle.

Oikeuskirjallisuudessa panttivelallisuudesta on käytetty hyvinkin erilaisia nimityksiä, mm. panttiksipantaja² ja pantinantaja³. Olen katsonut tarkoituksenmukaiseksi aihepiirini rajauksen vuoksi ja juuri kiinteistöpanttausta ajatellen eniten kuvaavaksi käyttää käsitteitä panttivelallinen ja pantinomistaja.

¹ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, 129-130.

² *Kaisto* 2004 sekä 2006

³ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009

Yrityssaneerauslaissa ei operoida käsitteellä pantti, vaan puhutaan yleisesti esinevakuuksista tai vakuusvelasta. Toisaalta tutkielmani yhtenäisyyttä ajatellen olen valinnut yrityssaneerauksenkin osalta käytettäväksi termiä pantti. Vakuusvelkaa käytän vain sellaisissa tilanteissa, joissa sillä on ratkaisevan tärkeä merkitys yrityssaneerauslain mukaisen vakuusarvon määrittämisessä.

Kysymys ei ole millään muotoa täydellisestä esityksestä. Olen ottanut käsiteltäväksi sellaisia aihekokonaisuuksia, joita olen kokenut mielekkääksi vertailla edellä esitetyn tehtävänasettelun näkökannalta. Yhtäältä sen vuoksi ja toisaalta tutkielman rajallisen tilan takia olen jättänyt kokonaan muun muassa sellaiset aihekokonaisuudet kuin preluusio tai takaisinsaanti käsittelemättä.

Aloitan tutkielmani käsittelemällä lyhyesti jaksossa 2. konkurssia ja yrityssaneerausta. Maksukyvyttömyysoikeuden historian kautta päädyn nykytilan pääpiirteeseen kuvaamiseen. Lopuksi konkurssia ja yrityssaneerausta käsittelevään jaksoon olen ottanut oikeustaloustieteellisen katsauksen sekä menettelyjen käytäntöjen tarkastelun.

Jaksossa 3. syvennyn kiinteän omaisuuden panttaukseen. Se on nelivaiheinen toimitus, joka perustaa panttivelallista sitovan oikeustoimen. Lisäksi se on kaikkien edellytysten täyttyessä tehokas myös sivullisiin nähden. Tässä jaksossa huomioin myös kiinteään omaisuuteen liittyviä muita kysymyksiä, kuten omaisuuden arvon määrittämisen sekä kiinteän omaisuuden hoitoon liittyvät kysymykset.

Jakso 4. liittyy panttivelan käsitteeseen. Huomioitavia asioita ovat määritelmien lisäksi panttivelkaan liittyvät erityispiirteet konkurssissa sekä yrityssaneerauksessa. Erityisen merkityksellinen on yrityssaneerauslain mukaisen velkajärjestelyn toteuttaminen. Lisäksi jaksosta löytyy sekä konkurssiin että yrityssaneeraukseen liittyvä panttivelan ennakoinen maksaminen.

Jakso 5. on tutkielmani kannalta keskeisin. Siinä olen käsitellyt panttivelkojan rahaksi muuttoon tähtäävät toimet niin konkurssissa kuin yrityssaneerauksessa. Tähän jaksoon olen liittänyt myös konkurssipesän reagointioikeuden, toisin sanoen sen, voiko konkurssipesä saada panttivelkojan toimet keskeytymään ja millä edellytyksillä tämä voi tapahtua. Jaksosta löytyy myös konkurssipesän omat panttiomaisuuden realisointiin tähtäävät toimet sekä yrityssaneerauksessa mahdollisesti velallisen toimesta tapahtuva realisointi.

2 Konkurssi ja yrityssaneeraus pääpiirteissään

2.1 Maksukyvyttömyysoikeuden historiaa

Näillä kahdella maksukyvyttömyysmenettelyllä, joita tutkielmassani käsittelen, on toistaan hyvinkin poikkeava historia. Konkurssioikeuden juuret on löydettävissä jopa varhaisesta roomalaisesta oikeudesta.⁴ Yrityssaneerauksen kehittyminen on puolestaan alkanut 1930-luvulla säädetyistä akordilainsäädännöstä.⁵

Suomen konkurssioikeuden kannalta kehitys alkoi keskiajalla. Visbyn kaupunkilakia 1300-luvulla voidaan pitää ensimmäisenä ”täyttää” konkurssioikeutta sisältäneenä lakina. Hallitsevana periaatteena tällöin oli velkojien yhtäläinen maksunsaantioikeus paria etuoikeutta lukuun ottamatta. Tosin vasta 1600-luvulla alkoi yhteiskuntamme kehittyä sellaiseen muotoon, että varsinainen konkurssioikeus alkoi syntyä talouden ja luotonannon kehittymisen johdosta. Tälle aikakaudelle ominaisia olivat muun muassa etuoikeuskäytösten tarkentaminen sekä julkisen haasteen määrääminen.⁶

Konkurssioikeudelliset säännökset kerättiin yhteen vuoden 1734 lakiin, tosin kauppa-kaaren yhteyteen eikä omaksi kokonaisuudekseen. Silloin vielä velallisalioitteinen konkurssi oli pääsääntö ja prosessuaaliset puutteet jäivät korjaamatta. Suomen suurruhtinaskunnassa säädettiin vuonna 1868 konkurssisääntö sekä lain tasoinen etuoikeusasetus. Uudistus toi mukanaan muun muassa merkittäviä prosessuaalisia muutoksia sekä velkoja-alioitteisen konkurssin. Kaiken kaikkiaan vuoden 1868 konkurssisääntö selkeytti huomattavasti aiempaa lainsäädäntöä.⁷

Konkurssilainsäädännön kokonaisuudistus toteutettiin vasta vuoden 2004 uudella konkurssilakilla. Kymmenvuotisen voimassaolonsa aikana konkurssilakiin on tehty muutamia muutoksia, mutta kokonaisuudessaan konkurssilaki on säilyttänyt vuoden 2004 muotonsa. Prosessuaaliselta kannalta konkurssilakia ei ole pidettävä enää oikeudenkäyntinä, vaan summaarisena tutkintana ja erityisesti täytäntöönpanona. Toisaalta konkurssilaki merkitsee myös konkurssin yksityistämistä, sillä varsinkin pesähoitajan asemaa vahvistettiin ja pesähoitajalle annettiin tiettyjä lainkäyttövaltuuksia.⁸

⁴ Könkkölä – Linna 2013, s. 7.

⁵ Könkkölä – Linna 2013, s. 10.

⁶ Havansi 1992b, s. 13.

⁷ Havansi 1992b, s. 13-14.

⁸ Koulumäki 2009a, s. 31.

Panttivelkojan kannalta vuoden 2004 konkurssilaki ei tuonut perustavanlaatuisia muutoksia panttivelkojan separaatio-oikeuteen. Toisaalta panttivelkoja liitettiin tiiviimmin yleiseen konkurssihallintoon kahdella tavalla. Panttivelkojan tulee aiemmasta poiketen ilmoittaa saatavansa konkurssipesälle ja samalla panttivelkoja joutuu konkurssin velkaselvittelyn piiriin. Toiseksi panttivelkojan realisaatio-oikeutta rajoitettiin.⁹

Akordilainsäädäntö 1930-luvulla oli seurausta senaikaisesta lamasta ja sitä seuranneesta konkurssiaallosta. Ensiksi pakkoakordi oli tosin mahdollista toteuttaa vain konkurssin yhteydessä, josta se kuitenkin nopeasti lainsäädäntöuudistuksella sallittiin myös konkurssin ulkopuolella. Akordilaki ei koskenut panttivelkoja tai muita etuoikeutettuja velkoja ilman velkojan nimenomaista suostumusta.¹⁰

Akordilaki kumottiin vuoden 1993 yrityssaneerauslailla. Myös yrityssaneerauslaki säädettiin aikana, jolloin olosuhteet Suomessa olivat silloisen laman vuoksi vaikeat. Koulutoteaa, että ”yrityssaneerauslaki oli säätämisaikanaan Euroopan moderneimpia ja samalla radikaaleimpia lakeja”. Aiemmasta poiketen yrityssaneerauslaki säädettiin pysyväksi osaksi insolvenssilainsäädäntöä.¹¹ Samalla myös panttivelkojat otettiin menettelyn piiriin ja myös tällaisiin, yrityssaneerauslaissa käytettyä terminologiaa käyttäen, vakuusvelkoihin sai kohdistaa tiettyjä velkajärjestelytoimia.¹²

Kahdenkymmenen voimassaolovuotensa aikana yrityssaneerusalakia on tarkistettu kahdesti. Vuoden 1998 uudistus käsitti lähinnä teknisluonteisia korjauksia. Mainitsemisen arvoisena voidaan pitää käsitteellistä muutosta saneerausmenettelyn aikaisissa veloissa konkurssin yhteydessä.¹³ Vuoden 2007 uudistus sitä vastoin oli laajempi. Pyrkimyksenä oli saattaa yritykset saneerauksen piiriin entistä aikaisemmin.¹⁴ Panttivelkojen asemaan yrityssaneerusalain osittaisuudistukset eivät sitä vastoin suoranaisesti tulleet vaikuttamaan.

⁹ HE 26/2003 vp, s. 25. Ks. aiheesta lisää esim. *Havansi BLF* 2005, s. 235. Hänen mukaansa panttivelkojan separaatio-oikeuden heikennyksestä puhuttaessa voidaan puhua lähinnä ”viivyttämisestä”. Panttivelkojan ilmoitusvelvollisuuden osalta Havansi kuitenkin toteaa, että se vastaa lähes tavallisen konkurssivelkojan valvontavelvollisuutta.

¹⁰ HE 182/1992 vp, s. 6-7.

¹¹ Koulutoteaa, s. 8-9.

¹² HE 182/1992 vp, s. 17.

¹³ HE 68/1998 vp, s. 9-10.

¹⁴ HE 152/2006 vp, s. 31.

2.2 Konkurssi yleisesti

Konkurssista puhuttaessa käytetään perinteisesti termejä yleistäytäntöönpano sekä likvidaatio. Yleistäytäntöönpanoa konkurssi on siitä syystä, että se on velallisen kaikkia velkoja koskeva maksukyvyttömyysmenettely ja sen tarkoituksena on, että velallisen koko omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun (KonkL 1:1.2).¹⁵

Likvidaatiosta puhuttaessa tarkoitetaan sitä, että velkojen maksamisen ohella konkurssi lopettaa sellaiset yritykset, joilla ei ole edellytyksiä jatkaa liiketoimintaa maksukyvyttömyydestä johtuen.¹⁶ Toisin kuin rehabilitaatioluonteisiin maksukyvyttömyysmenettelyihin, konkurssin tavoitteisiin ei siis lukeudu liiketoiminnan jatkaminen. Konkurssipesä tosin voi halutessaan jatkaa liiketoimintaa konkurssimenettelyn ajan, mutta lähtökohtana sellaiseen toimintaan on vain parempien jako-osuuksien saaminen velkojille.¹⁷

Jotta konkurssin tarkoitus toteutuisi, velallisen omaisuus siirtyy konkurssin alkaessa velkojien määräysvaltaan (KonkL 1:1.2). Sitä on myös pidettävä konkurssin tärkeimpänä oikeusvaikutuksena.¹⁸ Erikseen todetaan vielä, että velallinen menettää konkurssin alkaessa oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan (KonkL 3:1). Vaikka määräysvalta siirtyykin konkurssipesän hallinnolle, omistusoikeus säilyy velallisella niin kauan, kunnes omaisuus realisoidaan.¹⁹

Konkurssiin asettamisen edellytyksenä pidetään maksukyvyttömyyttä tai eräissä tapauksissa ylivelkaisuutta. Maksukyvyttömyys on määritelty konkurssilaissa niin, että velallisen tulee olla muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä (KonkL 2:1.2). Ylivelkaisuuteen voidaan maksukyvyttömyyden sijaan vedota, jos velallinen, kuolinpesä tai konkurssipesä on selvitystilassa eivätkä sen varat riitä velkojen maksamiseen (KonkL 2:5).

Sekä velallisella että velkojalla on pääsääntöisesti oikeus hakea konkurssia. Tämä käy ilmi konkurssilain säännöksestä, jonka mukaan konkurssiin asettamisesta päättää tuomioistuin velallisen tai velkojan hakemuksesta (KonkL 1:1.1). Velallista on lähtökohtaisesti pidettävä maksukyvyttömänä, jos tämä niin ilmoittaa (KonkL 2:3.1). Velkoja-

¹⁵ HE 26/2003 vp, s. 31-32.

¹⁶ Koulou 2009b, s. 110, vrt. saneeraus konkurssi.

¹⁷ Könkkölä – Linna 2013, s. 3-4.

¹⁸ Tenhunen – Ekdahl 2005, s. 714.

¹⁹ Könkkölä – Linna 2013, s. 155.

aloitteiselta konkurssilta vaaditaan konkurssilaissa säädettyjen edellytysten täyttymistä, erityisesti selvää ja tarpeeksi suurta saatavaa (KonkL 2:2).

Panttivelkojan asemaan hakijavelkojana vaikuttaa ratkaisevasti konkurssilain säännös, jonka mukaan velallista ei saa asettaa konkurssiin, jos hakijalla on maksun turvaava panttioikeus tai muu siihen rinnastettava vakuus (KonkL 2:4). Näin ollen panttivelkojan mahdollisuus hakea velallista konkurssiin tulee kysymykseen lähinnä tilanteissa, joissa panttiomaisuuden arvo on pienempi kuin panttivelkojan saamisoikeus. Vain tällöin voidaan katsoa, että panttivelkojalla on korostunut oikeussuojan tarve.²⁰

Kuten edeltä käy ilmi, konkurssiin asettaminen vaatii tuomioistuimen päätöksen. Ennen päätöstä tuomioistuimen tulee tutkia, onko konkurssiin asettamiselle edellytyksiä (KonkL 7:11). Jos tällaisia edellytyksiä ei ole, hakemus hylätään tai jätetään sillensä.²¹ Konkurssin alkaessa tuomioistuin myös määrää velallisen omaisuuden hoitamista ja myymistä sekä muuta konkurssipesän hallintoa varten pesänhoitajan (KonkL 1:1 ja 8:1).²²

Konkurssin aloittamisharkinnan jälkeen päätösvalta pesän hallintoon kuuluvissa asioissa siirtyy velkojille. Pesänhoitajan tehtävänä on pääsääntöisesti vain juokseva hallinto. Tosin velkojat voivat halutessaan siirtää omaa päätösvaltaansa pesänhoitajalle tai vastaavasti pesänhoitajan tehtäviä velkojille itselleen. Kiiretoimivaltaa käyttää pesänhoitaja, jos toisin ei ole sovittu.²³

Tässä vaiheessa myös pesä tullaan selvittämään. Sillä tarkoitetaan laajassa mielessä omaisuuden saattamista myyntikuntoon sekä varojen tilitystä velkojille. Suppeassa mielessä pesän selvityksestä puhutaan, kun pesänhoitaja laatii pesästä pesäluettelon sekä velallisselvityksen.²⁴ Pesäluetteloa varten pesänhoitaja selvittää pesään kuuluvan omaisuuden sekä velallisen velat ja muut sitoumukset. Näiden lisäksi pesäluettelosta tulee käydä ilmi pesänhoitajan arvio rahaksimuuton tuloksesta (KonkL 9:1.1). Velallislue-ttelo sitä vastoin laaditaan velallisesta ja velallisen konkurssia edeltäneestä toiminnasta (KonkL 9:2.1).

Täysimittainen konkurssi voidaan päättää, kun pesä on selvitetty, omaisuus myyty ja velkojille suoritettu jako-osuudet. Velkojainkokous hyväksyy vielä lopputilityksen (KonkL 19:7). Samalla päättyvät myös konkurssin alkamisen oikeusvaikutukset. Jos

²⁰ HE 26/2003 vp, s. 44.

²¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 148.

²² *Koulu* 2009a, s. 171.

²³ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 593-595.

²⁴ *Könkkölä – Linna* 2013, 226.

tällaiseen täysimittaiseen konkurssimenettelyyn ei ole edellytyksiä, konkurssi voi päättyä siten, että konkurssi peruuntuu (KonkL 7:13), raukeaa (KonkL 10:1) tai osapuolet pääsevät sovintoon (KonkL 21 luku).

2.3 Yrityssaneeraus yleisesti

Yrityssaneeraus on konkurssin tavoin yleistäytöntöönpanomenettely, sillä myös se koskee velallisen kaikkia velkoja.²⁵ Mutta toisin kuin konkurssissa sen pääasiallisena tarkoituksena on parantaa taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen, mutta elinkelpoisen yrityksen edellytyksiä jatkaa liiketoimintaa. Tällöin vältetään myös tarpeettomilta konkurseilta.²⁶ Voidaan puhua yrityssaneerauksen rehabilitaatioluonteesta.

Tämän tavoitteen aikaansaamiseksi voidaan ryhtyä saneerausohjelman mukaisiin korjaaviin toimenpiteisiin sekä velkajärjestelyihin. Kuitenkaan, jos yrityksen toiminnan jatkamiselle ei ennen saneerausohjelman hyväksymistä löydetä taloudellisia edellytyksiä, konkurssin estämistä tai lykkäämistä on turha kannustaa.²⁷

Saneerausmenettelyn aloittamista voi yrityssaneerailain mukaan hakea vireillepanoon oikeutetut eli velallinen itse sekä lähtökohtaisesti kaikki hänen velkojansa (YSL 5 §). Velkojan saamiselta ei vaadita samanlaisten kriteerien täyttymistä kuin konkurssissa, jossa velkojan saamisen tuli olla selvä ja riittävän suuri. Muutenkin velkoja-aloitteiselta hakemukselta ei voida edellyttää niin suurta perusteellisuutta kuin velallisen tekemältä hakemukselta, sillä velallinen tuntee paremmin oman yrityksensä tilan.²⁸

Velallinen ja velkoja voivat tehdä myös yhteishakemuksen saneerausmenettelyn aloittamisesta. Yhteishakemuksen lisäksi velkoja voi puoltaa velallisen hakemusta (YSL 6.1 §:n 1. kohta). Yhteishakemusta tai velkojan puoltaa on myös pidettävä suositeltavimpana tapana, sillä sellainen vähentää selvityksen tekemistä ja näin ollen nopeuttaa saneerausmenettelyn aloittamista. Voidaan ajatella myös, että saneerauksen onnistumiselle on paremmat edellytykset, kun velkojat ovat sitä tukemassa.²⁹

Edellisessä jaksossa konkurssin osalta tuli huomattua, ettei panttivelkoja lähtökohtaisesti voi menestyä konkurssissa hakijavelkojana. Onko tilanne yrityssaneerauksessa erilainen? Riidatonta näyttäisi olevan,

²⁵ HE 182/1992 vp, s. 17.

²⁶ HE 182/1992 vp, s. 15-16.

²⁷ HE 182/1992 vp, s. 16.

²⁸ Koulou – Korkea-aho 2009, s. 655-656.

²⁹ Malinen 2009, s. 56-57.

että panttivelkoja voi halutessaan yhtyä tai puoltaa hakemusta. Sitä vastoin tilanteessa, jossa panttivelkoja olisi yksin hakijavelkojana ja vetoaisi uhkaavaan maksukyvyttömyyteen, kriteerin täyttymiselle ei näytä olevan edellytyksiä. Ei varsinkaan silloin, jos pantti on riittävä. Jos panttivelkoja hakemuksessaan vetoaa jo toteutuneeseen maksukyvyttömyyteen, yrityssaneerauslaki ei näytä asettavan estettä panttivelkojan hakemukselle. Tuomioistuin voi tosin siinäkin tapauksessa ottaa tutkittavakseen virankin puolesta velallista puoltavat seikat, toisin sanoen tällaisen riittävän ja turvaavan vakuuden.³⁰

Ennen saneerausmenettelyn aloittamista tuomioistuimen tulee ottaa kantaa aloittamisen edellytyksiin ja esteisiin. Saneerausmenettelyä ei saa aloittaa, jos yksikin este on olemassa (YSL 7 §). Toisaalta vaaditaan, että vähintään yksi aloittamisen edellytys täyttyy. Yrityssaneerlauslain mukaisia saneerausmenettelyn aloittamisen edellytyksiä ovat yhteishakemus, maksukyvyttömyys ja uhkaava maksukyvyttömyys (YSL 6 §). Jotta yhteishakemus olisi saneerausmenettelyn aloittamisen edellytys, vaaditaan, että vähintään kaksi velkojaa (joiden yhteenlasketut saatavat edustavat vähintään viidennestä velallisen tunnetuista veloista) on mukana hakemuksessa tai vastaavasti puoltavat sitä (YSL 6 §:n 1.kohta).

Tuomioistuin hyväksyessään saneerausmenettelyn aloittamisen määrää samalla pääsääntöisesti selvittäjästä. Selvittäjän tehtävänä on yrityssaneerlauslain mukaan menettelyn tarkoituksen toteuttaminen sekä velkojen edun valvominen (YSL 8 §). Selvittäjän päätehtävänä on laatia ohjelmaehdotus, mutta hänelle kuuluu myös erilaisia selvitys- ja valvontatehtäviä. Selvittäjä toimii tietyllä tavalla myös velkojen edunvalvojana menettelyn aikana, sillä toisin kuin konkurssissa velallinen ei menetä vallintaoikeuttaan saneerausmenettelyn alkamisen vuoksi.³¹

Selvittäjän on laadittava ehdotus saneerausohjelmaksi ja toimitettava se tuomioistuimelle tämän asettamassa määräajassa (YSL 40.1 §). Jos vahvistamisedellytykset täyttyvä, tulee tuomioistuimen vahvistaa ehdotus saneerausohjelmaksi (YSL 49 §). Velkojen autonomian periaate tulee tässä kohdin toteutetuksi, sillä tuomioistuimen vahvistamaan saneerausohjelmaan vaaditaan velkojilta tietty määrä kannatusta.³²

Saneerausohjelma sisältää selvityksen velallisen taloudellisesta asemasta ja muista saneeraukseen vaikuttavista seikoista sekä velallisen ja velkojen asemaa koskevista, toiminnan jatkamiseen, muuttamiseen tai lopettamiseen tähtäävistä toimenpiteistä ja järjes-

³⁰ *Havansi* 1996, s. 257-258.

³¹ *HE 182/1992 vp*, s. 18.

³² *Koulu – Korkea-aho* 2009, s. 805.

telyistä (YSL 39 §). Monessa mielessä tärkein osa saneerausohjelmaa on velkajärjestely, jolla voidaan puuttua velkojen maksunsaantioikeuteen (YSL 44 §, 45 §).

Kun saneerausohjelma on vahvistettu, saneerausmenettely tuomioistuimessa lakkaa (YSL 77.4 §). Tämä tarkoittaa myös sitä, että tuomioistuimen rooli yrityksen saneerauksessa lähtökohtaisesti päättyy. Tietyissä tapauksissa tuomioistuin kuitenkin voi myöhemmin joutua ottamaan kantaa yksittäiseen saneeraukseen, sillä ohjelma voidaan vaatia muutettavaksi (YSL 63 §) tai raukeamaan (YSL 65 §).³³ Huomattava on, että tuomioistuinmenettelyn päättymisen ei kuitenkaan saneerauksen yhteydessä tarkoita koko saneerausmenettelyn päättymistä, vaan tästä alkaa yleensä useita vuosia kestävä velallisen itsenäisesti toteuttama saneerausohjelman liiketaloudellinen toteuttaminen.

2.4 Konkurssin ja yrityssaneerauksen keskinäinen suhde

Oikeuspoliittisesti ajatellen on mahdollista päätyä vaihtoehtoisesti yhteen tai erillisiin insolvenssimenettelyjen järjestelmiin. Yhden järjestelmän etuna voidaan pitää sitä, että menettelynvalintaa saadaan myöhemmin tarvittaessa muuttaa. Sitä vastoin erillisten insolvenssimenettelyjen järjestelmässä valinta tehdään siinä vaiheessa, kun tiettyä menettelyä haetaan. Silloin myös lainsäädännöltä vaaditaan enemmän tukea ja ohjausta, jotta menettelynvalinta olisi oikeuspoliittisten tavoitteiden mukaista.³⁴

Yrityssaneerailain säätäminen toteutettiin kiireessä sekä sellaisissa olosuhteissa, joissa rehabilitaatiomenettelyihin oli kovasti tarvetta. Myöhemmin konkurssilainsäädännön uudistamisen yhteydessä ei kuitenkaan katsottu tarpeelliseksi muuttaa erillisten menettelyjen järjestelmää, vaikka suuntaus kansainvälisesti onkin yhtenäiseen insolvenssimenettelyjen järjestelmään.³⁵

Näiden oikeuspoliittisten valintojen seurauksena konkurssi ja yrityssaneeraus ovat Koulun mukaan ”suljettuja ja toisensa syrjäyttäviä” menettelyjä. Kun valinta yhdestä maksuvelvoitteiden menettelyistä on tehty, muuttaminen ei ole helppoa. Lähtökohtaisesti valittu menettely on käytävä loppuun asti tai keskeytettävä tiettyjen edellytysten vallitessa.³⁶

³³ Ks. vaihtoehtoja täysimittaiselle yrityssaneerausmenettelylle *Hupli* 2012.

³⁴ *Koulu* 2009b, s. 107.

³⁵ *Koulu – Lindfors* 2010b, s. 36.

³⁶ *Koulu* 2009b, s. 108.

Suomessa voimassa olevassa erillisten maksukyvyttömyysmenettelyjen järjestelmässä hakijalla on siis tietty valintaoikeus siitä, kumpaan menettelyyn velallisen kohdalla päädytään. Koska myös velkoja voi pääsääntöisesti hakea molempia menettelyjä (KonkL 1:1 sekä YSL 5 §), velallisen ohjautuminen konkurssiin tai yrityssaneeraukseen voi joutua vain velkojan henkilökohtaisista intresseistä, toisin sanoen velkojalle itselleen edullisesta menettelytavasta.³⁷

Velallinen voi tosin hakea vastahakemuksella toista menettelyä ja näin saada aikaan tilanteen, jossa tuomioistuimella voi valita kahden menettelyn väliltä. Velallisen pitäytyessä passiivisena tuomioistuimella ei ole oikeutta itsenäisesti vaihtaa maksukyvyttömyysmenettelyä, vaan velkojan hakemus tulee joko hyväksyä tai hylätä.³⁸

Huomattava on kuitenkin, ettei velallista voi täysin ilman omaa tahtoaan asettaa yrityssaneeraukseen. Suomen oikeusjärjestys ei tunne suoranaista ”pakkosaneerausta”, joten velallisen ollessa vastentahtoinen, käytännössä mahdolliseksi maksukyvyttömyysmenettelyksi jää vain konkurssi.³⁹

Todennäköistä on, että velallista kohtaan on samaan aikaan vireillä sekä konkurssi- että yrityssaneeraushakemuksia. Kritiikkiä on velkojien taholta tullut varsinkin siitä, että konkurssihakemuksen vireilletulon jälkeen velallinen on lykännyt väistämätöntä konkurssia hakemalla yrityssaneeraukseen. Seurauksena tästä ovat olleet saneerausmenettelyn aikana tai nopeasti saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen tulleet konkurssit. Velkojien kannalta tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisuudet maksunsaantiin ovat entistä heikkommat.⁴⁰

Konkurssin ja yrityssaneerauksen välinen suhde määritellään yrityssaneerauslaissa (YSL 24 §). Lainkohdan mukaan ensisijaisena menettelynä on pidettävä yrityssaneerausta, joka onnistuessaan korvaa konkurssimenettelyn. Yrityssaneerauslaissa todetaan kuitenkin vielä yleisluonteisesti, että saneerausmenettely lakkaa, jos velallinen asetetaan konkurssiin (YSL 24.4 §).

Pääsääntö on, että konkurssihakemusta ei saa ratkaista ennen kuin saneerausmenettelyn aloittamisesta on päätetty (YSL 24.1 §). Hakemuksen jättäjällä tai sillä, mikä hakemus on tullut vireille ensin, ei ole merkitystä. Konkurssihakemus raukeaa, jos saneerausoh-

³⁷ Koulou – Lindfors 2010b, s. 37.

³⁸ Koulou – Lindfors 2010b, s. 37.

³⁹ Koulou 1995, s. 6.

⁴⁰ Kokko – Salminen 2013, s. 79-80.

jelma tulee vahvistetuksi. Jos vastaavasti hakemus saneerausmenettelystä hylätään tai itse menettely määrätään lakkaamaan muulla tavoin kuin ohjelman vahvistamisen vuoksi, tulee konkurssihakemuksen käsittelyä jatkaa (YSL 24.1 §).⁴¹

Velkojalla on kahdessa tapauksessa oikeus hakea konkurssia aloitetusta yrityssaneerausmenettelystä huolimatta. Ensimmäinen tilanne liittyy velallisen maksukyvyttömyyteen. Toisin sanoen velallisen ollessa saneerausmenettelyn alkaessa maksukyvytön eikä ole todennäköistä, että maksukyvyttömyyttä voitaisiin saneerauksella poistaa tai sen uusiutumista ei voida torjua kuin lyhytaikaisesti (YSL 24.4 §). Tällä perusteella tehty konkurssihakemus tosin ei kovin todennäköisesti menesty, sillä saneerausmenettelyn aloittamisharkinnassa tuomioistuin on jo ottanut kantaa maksukyvyttömyyskysymyseen eikä uudelleenarvioinnilla ole yleistä.⁴²

Toiseksi velkojalla on oikeus hakea konkurssia, kun velallinen on laiminlyönyt saneerahakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneen velan maksun. Tällaisessa tilanteessa tuomioistuin voi kuitenkin lykätä kuukaudella konkurssiin asettamista, jos siihen on saneerausmenettelyn jatkamisen kannalta erityisen painava syy (YSL 24.4 §).

Menettelystä toiseen siirtyminen ei ole konkurssihallinnollekaan sen helpompaa. Konkurssilaki sallii kolmessa tilanteessa rajoitusten kiertämisen niin, että lopputuloksena on konkurssin ennenaikainen päättymisen. Pesänhoitaja voi ensinnäkin tehdä hakemuksen konkurssin raukeamisesta (KonkL 10:2), toiseksi velallinen ja velkoja voivat yhdessä pyytää konkurssin peruuntumista (KonkL 7:13) ja viimeiseksi konkurssi voi ennenaikaisesti päättyä sovintoon (KonkL 21:1).

Mitään takeita tosin ei ole sille, että konkurssin ennenaikainen päättäminen ei vaikuttaisi saneerausmenettelyn aloitusharkintaan. Laissa ei sellaista määräystä löydy, vaan tuomioistuin arvioi tilanteet tapauskohtaisesti kokonaisharkintaa käyttäen.⁴³

2.5 Oikeustaloustieteellinen katsaus maksukyvyttömyysmenettelyihin

Vertailtaessa eri maksukyvyttömyysmenettelyjen paremmuutta panttivelkojan näkökannalta voidaan yhdeksi arviointitavaksi valita oikeustaloustieteellinen kanta. Vaikkei

⁴¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 132-133.

⁴² *Koulu* 2007b, s. 68.

⁴³ *Koulu* 2007b, s. 68.

oikeustaloustiedettä voida yksiselitteisesti nähdä vain tehokkuuspainotteisena⁴⁴, tässä yhteydessä pidän sitä tarkoituksenmukaisimpana lähestymistapana.

Tehokkuusnäkökannalle on ominaista, että lähestymistapa on taloustieteellinen. Määttä puhuu ”taloustieteellisen työkalupakin hyödyntämisestä”. Peruslähtökohta on, että lakia tulkitaan niin, että voimavarojen kohdentuminen olisi mahdollisimman tehokasta.⁴⁵

Yleisesti huomioon voidaan oikeustaloustieteessä ottaa hyvinkin erilaisia asioita. Esimerkiksi se, miten lainsäädännöllä sekä laintulkinnalla voidaan parhaiten ohjata henkilöitä toimimaan halutulla tavalla. Oikeustaloustieteellisessä ajattelutavassa huomio ei niinkään kiinnity menneiden tutkimiseen⁴⁶ vaan painotetaan tulevaa ohjautumista. Tässä yhteydessä esimerkiksi kannustimia voidaan pitää tällaisena menettelynvalintaa ohjaavana tekijänä.⁴⁷

Tehokkuutta silmällä pitäen, maksukyvyttömyysmenettelyjen tarkastelussa voidaan nostaa erilaiset kustannukset. Kustannukset voidaan jakaa välittömiin sekä välillisiin kustannuksiin. Välittömät menot ovat usein erilaisia konkreettisia menoeriä, joiden vertailukin on helppoa. Välillisiä kustannuksia sitä vastoin on vaikeampi vertailla, sillä niitä ei aina havaita.⁴⁸

Savolainen on luetellut saneerauksessa aiheutuviksi välittömiksi kustannuksiksi menettelyn hakemiskulut, selvittäjän palkkion ja kulukorvaukset, tilintarkastus-, arvio- ja konsulttikustannukset sekä velkojien edunvalvontakustannukset. Tämän lisäksi maksuohjelman valvonnasta voi aiheutua kustannuksia. Vastaavasti konkurssissa välittöminä kustannuksina voidaan Savolaisen mukaan pitää menettelyn hakemiskuluja, pesänhoitajan palkkiota ja kulukorvausta, realisoinnista, tarkastuksista, kirjanpidosta, massavelkojen maksuista ja velkojien menettelytoimista aiheutuvia kustannuksia.⁴⁹

Panttivelkojan kannalta edellä mainituista kustannuksista huomionarvoisina voidaan pitää konkurssin osalta erityisesti sellaisia välttämättömiä kustannuksia, jotka voivat

⁴⁴ Ks. aiheesta lisää Määttä 2006 s. 60-61. Hänen mukaansa oikeustaloustieteessä on myös kaksi muuta itsenäistä tulkintalinjaa: instrumentaalinen sekä kriittinen lähestymistapa. Ne ovat itsenäisiä lähestymistapoja, eivätkä tehokkuuspainotteisen näkökannan alalajeja, vaikka niillä voikin olla keskenään liittymäkohtia.

⁴⁵ Määttä 2006, s. 60.

⁴⁶ Ks. *Koulu* 2007a, jossa Koulu puhuu mikrohistorian tutkimuksen tärkeydestä myös insolvenssitutkijoiden kannalta.

⁴⁷ Määttä 2006, s. 48. Ks. aiheesta lisää esim. *Koulu* 2004. Tässä artikkelissa Koulu käsittelee konkurssiin valikoitumisen positiivisia sekä negatiivisia kannustimia.

⁴⁸ *Savolainen* 2004, s. 5-6.

⁴⁹ *Savolainen* 2004, s. 5.

koitua panttivelkojen vastattaviksi. Kiinteistöpanttivelkojen saamisoikeus perustuu tietyn kiinteän omaisuuden myynnistä saatuun tuloon vähennettynä sellaiset kustannukset, jotka tulee korvata ensin. Käsittelen aihetta lisää jäljempänä. Tässä totean vain, että sellaisia kustannuksia ovat pesähoitajan palkkio omaisuuden myynnistä, kiinteistön hoidosta aiheutuvat kustannukset sekä myynti- ja täytäntöönpanokulut (KonkL 17:7).

Yrityssaneerauslain mukaan asiaan osalliset vastaavat itse saneerausmenettelyyn osallistumisesta aiheutuvista kustannuksista (YSL 89.2 §). Poikkeuksiksi lainvalmisteluaineistossa on lueteltu saneerausvelkoja koskevien väitteiden käsittely sekä selvittäjän palkkio tai kustannusten korvausta koskevan moiteasian käsittely. Niihin sovellettaisiin kuitenkin oikeudenkäyntikulujen osalta samoja periaatteita kuin riita-asiassa yleensä.⁵⁰ Samalla lailla yrityssaneerauksessa ei siis panttivelkoja joudu vastaamaan välittömistä kustannuksista kuin konkurssissa panttivelkoja voi joutua.

Savolaisen määritelmän mukaan välilliset kustannukset voivat olla esimerkiksi velallisen toiminnassa tai käyttäytymisessä tapahtuneita muutoksia. Velallinen voi ennakoida mahdollisen maksukyvyttömyysmenettelyn alkamista toimimalla vastuuttomasti. Panttivelkojen kannalta sellaisia huomioitavia välillisiä kustannuksia, jotka voivat tulla panttivelkojen vastattavaksi, ovat konkurssissa esimerkiksi kiinteistön myynti alle käyvän arvon. Yrityssaneerauksessa tällaisia panttivelkojen kannalta tärkeitä välillisiä kustannuksia ei koitune.⁵¹

Tosin huomioimatta ei kannata jättää saneerausmenettelyn jälkeisiä välillisiä kustannuksia, jotka tulevat etenkin saneerausvelkojen vastattavaksi. Yrityssaneerauksen epäonnistuessa velkojen vastattavaksi voi tulevassa konkurssissa koitua myös menettelyaikaisten velkojen maksaminen sen lisäksi, että velallisen velkataakkaa on jo saneerauksessa kevennetty.⁵²

Oikeustaloustiedettä on myös konkurssivertailu, jota suoraanaisesti vaaditaan toteutettavaksi ennen kuin saneerausohjelma voidaan vahvistaa (YSL 53.1 §:n 5. kohta). Lainkohdan mukaan saneerausohjelmaa ei voida vahvistaa, jos ohjelman hyväksymistä vastaan äänestänyt muu kuin vakuusvelkoja saattaa todennäköiseksi, että hänelle ohjelman mukaan tuleva suoritus olisi arvoltaan pienempi kuin mitä hän saisi velallisen konkurssissa.

⁵⁰ HE 182/1992 vp, s. 109.

⁵¹ Savolainen 2004, s. 6.

⁵² Pirinen 2009, s. 51. Pirisen mukaan epäonnistuneissa yrityssaneerauksissa yrityksen varat vähenivät n. 15 %, kun vastaavasti velat kasvoivat huomattavasti.

Toisaalta konkurssivertailussa peruslähtökohta on täytöntöönpanossa, ei menettelyihin vaikuttavien kaikkien kustannusten vertailussa. Vertailtavana on lähinnä se, kummasta insolvenssimenettelystä velkoja saa paremman suorituksen, ei niinkään se, kumpi menettely kokonaisuudessa arvostellen olisi kustannustehokkaampi.⁵³

Edeltä käy ilmi, ettei konkurssivertailu ole asetettu panttivelkojan suojaksi eikä panttivelkoja siihen voi vedota. Konkurssivertailusta on kuitenkin saatavissa panttivelkojan kannalta konkreettista vertailupohjaa, jota voidaan hyödyntää myös tällaista velkojaa ajatellen.

Hupli on todennut, että vertailtaessa eri maksukyvyttömyysmenettelyjä, vertailukohteet tulee saattaa mahdollisimman vertailukelpoisiksi keskenään. Tällöin on mietittävä tarkoin, mitä asioita voi jättää konkurssivertailun ulkopuolelle. Sellaisena ei hänen mukaansa voida pitää ainakaan maksuajan pidentämistä, sillä sen poisjättö voisi johtaa epärealistiseen lopputulokseen saneerausmenettelyn hyväksi.⁵⁴

Yrityssaneerauslain mukaan panttivelkoja on tässäkin kohtaa erityisasemassa. Toisin kuin tavallisiin saneerausvelkoihin, vakuusvelkoihin sovelletaan nykyarvovertailua. Sillä tarkoitetaan sitä, että vakuusvelkojen osalta huomioon otetaan automaattisesti saneerauksesta koituvan maksuajan pidennys. Reaaliarvoperiaate on nähtävissä yrityssaneerauslaista, jonka mukaan suoritukset on määrättävä niin, että vähintään vakuusvelan nykyarvo tulee maksetuksi kohtuullisessa ajassa (YSL 45.3 §). Toisaalta myös lykkäytyville luottokustannuksille voidaan määrätä maksettavaksi niiden nykyarvon turvaava korko (YSL 45.1 §).⁵⁵

Huplin mukaan on kuitenkin vaikea tehdä rajausta siihen, mitkä eri säännökset tulisi konkurssivertailua tehdessä ottaa huomioon. Siitä vaikenee myös yrityssaneerauslain konkurssivertailua koskeva lainkohta. Hupli päätyi kannattamaan sitä, että konkurssivertailun tulisi lähtökohtaisesti pysyä kuitenkin realisaatio- ja jako-osuuskeskeisenä. Tosin vertailtavien lainkohtien luettelointia voidaan pitää mahdottomana.⁵⁶

⁵³ Hupli 2004, s. 320.

⁵⁴ Hupli 2004, s. 315.

⁵⁵ Hupli 2004, s. 314.

⁵⁶ Hupli 2004, s. 337-338.

2.6 Menettelyt käytännössä

Tilastokeskus ylläpitää virallista konkurssitilastot – sarjaa, jossa ilmoitetaan konkurssihakemusten sekä niiden kohteena olevien yritysten lukumääriä Suomessa. Tilastokeskuksen tilastosta löytyy myös hakemuksen käsittelevän tuomiopiirin, tuomioistuinten tekemien ratkaisujen sekä hakemusten kohteena olevien yritysten sijaintitiedot, toimialan ja oikeudellisen muodon mukaan.⁵⁷ Tilastokeskus ylläpitää samanlaista tilastointia myös yrityssaneerausten osalta. Niissä ilmoitetaan sekä vireille tulleet yrityssaneerausasiat että käräjäoikeuksissa loppuun käsitellyt yrityssaneerausasiat.⁵⁸

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2013 aikana vireillepantujen konkurssien lukumäärä kasvoi vuodesta 2012 170 konkurssilla, mikä tarkoittaa kokonaisuudessaan 3 131 konkurssia. Vastaavasti vireillepantujen yrityssaneerausten lukumäärä oli vuoden 2013 aikana 571 kappaletta, mikä tarkoittaa 56 yrityssaneerausta enemmän kuin vuonna 2012.⁵⁹

Konkurssien ja yrityssaneerausten keskinäinen suhde tilastokeskuksen tietojen mukaan on sellainen, että yrityssaneeraushakemuksia on noin 15-18 prosenttia konkurssihakemuksista. Toisin sanoen noin joka viides/kuudes yritys hakeutuu yrityssaneerauksen piiriin ja loput konkurssiin.

Yrityssaneeraukseen hakeutuvat yritykset ovat kuitenkin keskimäärin suurempia kuin konkurssiin hakeutuvat yritykset, ja näin ollen voidaan ajatella, että yrityssaneerausten merkitys on tärkeämpi kuin, mitä pelkkien suhdelukujen perusteella voisi olettaa.⁶⁰ Toisaalta noin joka toista yrityssaneerauksen läpikäynyttä yritystä odottaa viiden vuoden kuluttua konkurssi. Pysyvänä vaihtoehtona yrityssaneerausta ei ainakaan sen alkuvuosien valossa voida pitää.⁶¹

Yrityssaneerauslain voimaantulovuosi näyttää olleen yrityssaneeraushakemusten kannalta huippuvuosi, saneeraushakemuksia tehtiin 572. Tosin edellä esitetystä tilastosta käy ilmi, että vuonna 2013 päästiin hyvin lähelle vuoden 1993 ennätysvuotta. Vastaavasti vuosi 1998 näyttää olleen pohjavuosi yrityssaneeraushakemusten osalta, hakemukset jäivät alle kahdensadan.⁶²

⁵⁷ Tilastokeskus 3.

⁵⁸ Tilastokeskus 4.

⁵⁹ Tilastokeskus 1 ja 2.

⁶⁰ Koulumäki – Lindfors 2010a, s. 30.

⁶¹ Koulumäki – Lindfors 2010b, s. 64.

⁶² Koulumäki – Korkea-aho 2009, s. 645.

Tilastokeskuksen ilmoittamat tiedot ovat puutteellisia erityisesti siinä mielessä, että niistä ei näy tietoja konkurssipesän selvityksestä tai hallinnosta. Toisin sanoen konkurssin täytäntöönpanon kesto ei luokitella. Tämä tarkoittaa sitä, että konkurssien todellinen kesto aika jää pimentoon.⁶³

Edellä mainittujen oikeudellisten tutkimusten lisänä voidaan pitää taloustieteellisiä realisointitutkimuksia sekä toisaalta konkurssiasiamiehen toimiston teettämiä selvityksiä. Suomalainen peruskonkurssi koskettaa yritystä, jolla on alle 10 työntekijää (90 prosenttisesti haetuista konkurseista). Toisaalta konkurssipesän pieni koko käy ilmi siitä, että keskimäärin konkurssipesään kuuluu vähän alle 200 000 euroa. Kestoltaan peruskonkurssi on keskimäärin kolme vuotta seitsemän kuukautta.⁶⁴

Tehokkuutta eli velkojen maksunsaantia ajatellen konkurssia voidaan pitää melko tuloksettomana. Tavallisten velkojen jako-osuudet pysyvät alle kymmenessä prosentissa.⁶⁵ Yrityssaneeraukseen verrattuna velkojen maksunsaanti jää huomattavan alhaiseksi, sillä saneerausohjelman mukainen suoritus on keskimäärin 40 prosenttia tavallisten velkojen saamisista.⁶⁶

Myös yrityssaneerausten osalta on löydettävissä empiiristä tutkimusaineistoa, jonka nojalla voidaan määritellä suomalainen perusyriityssaneeraus. Tämäkin tutkimus tosin alkaa olla jo viitisentoista vuotta vanha. Se käsittää vuosien 2000-2001 vahvistetut saneerausohjelmat. Yli puolet saneeraukseen menneistä yrityksistä oli osakeyhtiöitä (51 %). Yrityskoon osalta voidaan todeta, että mukana on hyvinkin pienistä yrityksistä aina keskisuuriin yrityksiin.⁶⁷

Yritysten varojen vähäisyys näkyy muun muassa siinä, että vakuusvelkojen osuus on huomattavan pieni kaikkiin velkoihin verrattuna (suhdeluvun mediaani 18,4 %). Kuitenkin velallisen omaisuus on useimmiten täyteen pantattua, mikä näkyy myös vakuusvelan määrän ja varojen arvosuhteen mediaanista, joka oli 47,8 %.⁶⁸

Konkurssiin verrattuna yrityssaneeraus on kestoaltaan hitaampi. Ohjelmien toteutusajaksi on arvioitu keskimäärin 6-7 vuotta, johon vielä lisätään saneerausmenettely ja tuomioistuimessa tapahtuva harkinta, joka kestää arviolta vähän alle vuoden. Vuoden 2007 yri-

⁶³ Koulou 2009c, s. 114.

⁶⁴ Koulou 2009c, s. 114-115. Kyseessä on Selvitys vuonna 2000 lopetetuista konkurssipesistä (2001)

⁶⁵ Koulou – Lindfors 2010a, s. 27. Heidän mukaansa etuoikeudettomat velkojat saavat noin 4-5 % saatavastaan eli vieläkin alhaisempi arvio.

⁶⁶ Koulou 2009b, s. 115.

⁶⁷ Savolainen 2004, s. 24.

⁶⁸ Savolainen 2004, s. 31.

tyssaneerauslain uudistuksella tätä tuomioistuimessa vireilläoloa pyrittiin nopeuttamaan, mutta toisaalta hakemuksen vaatimuksia ja aloittamisharkintaa on tiukennettu.⁶⁹

3 Kiinteä omaisuus panttina

3.1 Yleistä

Tässä jaksossa käsittelen kiinteän omaisuuden panttaamista ja siihen liittyviä erityiskysymyksiä konkurssia ja yrityssaneerausta silmällä pitäen. Pidän tarkoituksenmukaisena myös määritellä tässä yhteydessä tiettyjä käsitteitä, jotka ovat oikeuskirjallisuudessa tuottaneet erimielisyyksiä.

Suomen oikeusjärjestyksestä ei ole löydettävissä yhtenäistä panttioikeuksia käsittelevää lakia, toisin kuin esimerkiksi Norjasta.⁷⁰ Irtaimia esineitä koskevia säännöksiä on muun muassa kauppakaaren 10 luvussa, erityisesti panttioikeuden perustamiseen tai lakkaamiseen liittyvissä kysymyksissä. Kiinteistöpanttioikeudelliset säännökset löytyvät maakareista. Ja vastaavasti esimerkiksi arvo-osuuksien osalta säännöksiä on arvo-osuustileistä annetussa laissa.⁷¹

Toisaalta konkurssilaki tai yrityssaneerauslaki ei lähtökohtaisesti erottele panttioikeudellisia säännöksiä omaisuuden laadun mukaan. Vaikka lain tasolla näin ei tehdäkään, se ei tarkoita sitä, etteivätkö käytännössä esimerkiksi kiinteistöpanttilvelkojan ja käteispanttilvelkojan asemat eroa toisistaan hyvinkin paljon. Nämä erot näkyvät erityisesti omaisuuden rahaksimuuttoa koskevissa oikeuksissa. Kiinteistöpanttilvelkojahan ei voi itsenäisesti esimerkiksi ryhtyä kiinteän omaisuuden realisointitoimiin, toisin kuin käteispanttilvelkoja.⁷²

Panttioikeuden toteutumisesta puhuttaessa on myös tärkeä huomata, että konkurssissa panttilvelkojalla on separatistivelkojan asema. Sillä tarkoitetaan lähtökohtaisesti sitä, että panttilvelkoja voi konkurssista huolimatta realisoida pantatun omaisuuden. Sitä vastoin yrityssaneerauksessa panttioikeus liitetään vakuuden arvostukseen. Panttilvelkojan saamisioikeus toteutuu sitä kautta, kun panttilvelkoja saa suorituksen.⁷³

⁶⁹ Koulou – Korkea-aho 2009, s. 646-647.

⁷⁰ Havansi 1992a, s. 30.

⁷¹ Saarnilehto – Annola – Hemmo – Karhu – Kartio – Tammi-Salminen – Tolonen – Tuomisto – Viljanen 2012, s. 1194.

⁷² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 632.

⁷³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 413.

3.2 Panttioikeuden ja saamisoikeuden käsitteistä

Havansin mukaan panttioikeus on ”yksilöityyn esineeseen tms. varallisuusobjektiin maksuvakuustarkoituksessa kytketty velkojan oikeusasema, joka erityisinä etuuksina haltijalleen merkitsee suojaa omistajanvaihdoksilta ja vahvaa etuoikeutta velkojainkilpailussa sekä eräin osin menettelyllisiä erivapauksia velkojanoikeuden toteutuksessa”.⁷⁴

Havansi puhuu panttioikeudesta myös käsitteellä erikoislaatuinen saamisoikeus verrattuna ns. tavalliseen saamisoikeuteen, jolla hän tarkoittaa normaalia henkilökohtaista velkavastuuta. Erottavana tekijänä on siis se, että panttioikeus on esinevastuuta. Pantti-velkojan saamisoikeus on rajattu ja yksilöity esinekohtaisesti. Siihen ei tarvitse liittyä kenenkään henkilökohtaista velkavastuuta, vaikkakin käytännössä panttioikeus usein järjestetään tavallisen saamisoikeuden yhteyteen, erityisesti sen vakuudeksi.⁷⁵

Samoilla linjoilla Havansin kanssa on Kaisto, joka luonnehtii panttausta pantinsaajan oikeuden kautta. Pantinsaajalla on oikeus saada arvo saamisesta, jos velallinen jättää täyttämättä velkasuhteen ehdot. Koska panttioikeus voidaan toteuttaa ilman henkilökoh- taista velkasitoumustakin, sitä ei ole pidettävä hänen mukaansa liitännäisenä oikeutena saamisoikeuteen nähden.⁷⁶

Kaiston mukaan saamisoikeuden käsitettä sitä vastoin voidaan lähteä jäsentämään vel- voiteoikeuden kautta. Toisin sanoen saamisoikeuteen liittyy aina henkilökohtainen vel- kavastuu ja saamisoikeutta vastaa aina velvoite. Erottavana tekijänä on panttioikeuden kohdistuminen ”esineeseen” ja toisaalta saamisoikeuden kohdistuminen ”henkilöön”. Toisaalta Kaisto pitää mielekkäänä määritellä saamisoikeuden samaan tapaan kuin pant- tioikeudenkin, eli arvo-oikeuden kautta. Saamisoikeuden ollessa kysymyksessä ei koh- teena ole vain yksilöity esine vaan koko velallisen varallisuus.⁷⁷

Toisaalta esimerkiksi Kärkkäinen on huomauttanut, että lainvalmisteluaineistosta on löydettävissä merkkejä siitä, että panttioikeus on haluttu nähdä erityisesti saatavaan nähden liitännäiseksi.⁷⁸ Tällainen tulkinta voi etenkin Kaiston mukaan olla puhtaan esi- nevastuun osalta hämmennystä herättävä.⁷⁹

⁷⁴ Havansi 1992a, s. 31.

⁷⁵ Havansi 1992a, s. 32-33.

⁷⁶ Kaisto 2006, s. 40-42. Ks. myös Kaisto 2004, jossa puhutaan erityisesti vierasvelkapanttauksesta.

⁷⁷ Kaisto 2006, s. 40-41.

⁷⁸ Kärkkäinen 2004, s. 51.

⁷⁹ Kaisto 2006, s. 47.

Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi Tepora, Kaisto ja Hakkola ovat käyttäneet panttioikeuden rinnalla käsitettä suorituksensaantioikeus. Panttisaatavasta puhutaan objektikohtaisena suorituksensaantioikeutena erona panttivelkojan henkilökohtaiseen saamisoikeuteen.⁸⁰

Niemi sitä vastoin pitää edellä mainituin tavoin määriteltyä panttioikeuden käsitettä turhan ehdottomana. Hänen mukaansa panttioikeus, niin kuin oikeudelliset käsitteet yleensäkin, sallivat tietynasteiset poikkeukset käsitteen sisällä. Niemi kritisoi näin myös erityisesti Havansin valitsemaa tapaa ”pienimmän yhteisen nimittäjän” tärkeydestä ja ottaa itse määrittelyn lähtökohdaksi sisällön vahvuuden.⁸¹

Niemen valitseman mallin mukaan panttioikeutta on pidettävä velkojan saamisen vaakuutena. Tästä seurauksena hänen mukaansa on se, että panttioikeuden käsitteeseen sisältyvät myös liitännäisyys sekä toissijaisuus. Panttioikeutta voidaan pitää siis liitännäisenä saamisoikeuteen nähden. Toissijaisuudesta puhuttaessa tarkoitetaan sitä, että velallisen suorittama velanmaksu on ensisijainen, panttiesineen myynnistä saatu suoritus toissijainen.⁸²

Niemen tapa määritellä panttioikeus eroaa myös siinäkin mielessä edellä esitetyistä, että hänen mukaansa määrittelyssä tulee lähteä oikeutetun puolelta eikä velallistahon. Velkojalla on ”erityislaatuinen saamisoikeus”, jonka nojalla hän voi realisoida panttiesineen, jos velallinen ei henkilökohtaisesti maksa velkojan saamista. Tässä yhteydessä Niemi puhuu myös panttioikeudesta arvo-oikeutena.⁸³

3.3 Tehokas kiinteistöpanttioikeus

Tässä yhteydessä käsittelen yleisluonteisesti ne edellytykset, jotka tekevät kiinteistöpanntauksesta sitovan sopimusosapuolten välisessä suhteessa sekä toisaalta tehokkaan omistajan muita velkojia kohtaan. Panttauksesta on löydettävissä neljä eri vaihetta, joiden jokaisen tulee toteutua ennen kuin voidaan puhua sellaisesta panttioikeudesta, joka sitoo sekä myöhempiä omistajia että muita velkojia. Vaiheiden toteutusjärjestyksellä ei ole merkitystä.⁸⁴

⁸⁰ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 248-250.

⁸¹ Niemi 2009, s. 222-225.

⁸² Niemi 2009, s. 226-227.

⁸³ Niemi 2009, s. 228-230.

⁸⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 411.

Maakaaren mukaan panttioikeus kiinteistöön perustetaan vahvistamalla kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistetuksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin (MK 15:2.1). Maakaari myös erottaa toisistaan selkeästi kiinnitysmenettelyn sekä panttaamisen.

Kiinnityksen pääasiallisena tehtävänä on toimia mahdollisen myöhemmän panttioikeuden julistavana toimenä. Panttivelkojen keskinäisessä suhteessa kiinnityksen arvo on velkavastuiden osoittamisen lisäksi se, että kiinnitys näyttää velkojen välisen etusijajärjestyksen. Tämä käy ilmi säännöksestä, jonka mukaan aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä (MK 16:8.1).⁸⁵ Toisaalta etusijoja ei voida pitää täysin kiinteinä. Jos korkeammalla etusijalla olevaa kiinnitystä ei ole pantattu täydestä arvostaan, alemmalla etusijalla oleva saaminen nousee suoraan lain nojalla.⁸⁶

Kiinnitysmenettely alkaa niin, että kiinnitystä haetaan kirjaamisviranomaiselta, jollaisena toimii Maanmittauslaitos (MK 5:2). Kiinnityshakemuksessa tulee näkyä kiinnityksen kohde sekä se, minkä suuruista kiinnitystä haetaan. Jos hakemus koskee usean kiinnityksen vahvistamista samaan kiinteistöön, hakemuksessa voidaan määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys (MK 16:4.2).

Omistaja tai omistajan allekirjoittamalla valtakirjalla valtuutettu tai muu edustaja voi hakea kiinnitystä (16:4a.1). Omistajana kiinnitystä haettaessa pidetään henkilöä, joka on viimeksi hakenut kohteeseen lainhuutoa (MK 16:3.1). Kiinnityksen kohteen tulee siis olla sellainen, johon voidaan myöntää lainhuuto (MK 16:1). Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistön lisäksi kiinteistön määräosaan tai määräälaan. Sekä määräosa että määrääla voidaan kiinnittää itsenäisesti ja niihin sovelletaan lähtökohtaisesti samoja sääntöjä kuin koko kiinteistön kiinnitykseen (MK 15:1).

Tämän jälkeen kiinnitys kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Omistajalle tai vastaavasti valtuutetulle luovutetaan panttikirja (MK 16:5). Panttikirja toimii todistuksena kiinnityksen olemassaolosta ja sitä voidaan sen jälkeen käyttää vakuutena luottoa haettaessa. Huomionarvoista sinänsä on, että panttikirja itsessään ei kuitenkaan ole mikään velkakirja. Se on ainoastaan todistus kirjauksesta. Velkojalla ei siis ole oikeutta pelkän panttikirjan avulla periä saamisiaan velalliselta.⁸⁷

⁸⁵ Niemi 2010, s. 49.

⁸⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 447.

⁸⁷ Niemi 2010, s. 48.

Kiinnityksen vahvistaminen ei yksin perusta panttioikeutta vaan panttioikeuden syntyminen tapahtuu vaiheittain. Toisena vaiheena voidaan pitää panttaussitoumusta. Se on vapaamuotoinen oikeustoimi, jolla pyritään ilmaisemaan se, että kiinteistön omistaja lupaa pantin velan vakuudeksi. Koska maakaassa ei ole säännöksiä panttaussitoumuksen tekemisestä tai muodosta, noudatettaviksi tulevat yleiset oikeustoimilain sekä kauppa- ja kaupan säännökset.⁸⁸

Velallinen voi antaa panttausta koskevan tahdonilmaisun myös ennen kuin kiinteistöön on vahvistettu kiinnitys. Nykyisin suuri osa kiinnityksistä haetaan panttivelkojan toimesta. Siihen vaaditaan kiinteistön omistajan allekirjoittama valtakirja. Tällöin panttikirja tulee luovuttaa panttivelkojalle suoraan. Jos kiinnityshakemuksessa on määrätty panttikirja annettavaksi nimetyille velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden hakemuksen vireille tulosta alkavin oikeusvaikutuksin, kun kiinnitys vahvistetaan (MK 17:2.3).⁸⁹

Koska kiinteistö pantataan saamisen vakuudeksi, kolmantena vaiheena edellytetään, että sellainen saamisoikeus velkojalla on todella olemassa. Maakaassa ei ole säännöksiä myöskään siitä, millainen saamisen tulee olla. Jokela, Kartio ja Ojanen ovat lähteneet siitä, että ”saamisen perusteen ei tarvitse liittyä panttina olevaan kiinteistöön, eikä saamisen tarvitse olla kiinteistön omistajan henkilökohtaista velkaa”.⁹⁰

Jotta kiinteistöpanntioikeus olisi tehokas, se vaatii myös julkistavien toimien täyttämistä. Tällaisia julkistavia toimia ovat edellä mainittu kiinnityksen vahvistaminen ja sitä seuraava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitseminen. Näiden lisäksi neljäntenä panttioikeuden perustamisen edellytyksenä on panttikirjan luovutus. Omistajan tulee luovuttaa panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi (MK 17:2.1). Puhutaan myös traditiosta eli hallinnan siirrosta. Nämä toimet yhdessä muodostavat julkivarmistuksen. Julkivarmistus luo tosiasiallisen julkisuuden, mutta se on myös välttämätön edellytys tehokkaalle panttioikeudelle.⁹¹

⁸⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 465.

⁸⁹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 131.

⁹⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 470.

⁹¹ Niemi 2010, s. 49.

3.4 Vakuusarvon määrittäminen

Erityisesti yrityssaneerauksessa vakuuden arvon määrittäminen on ratkaisevan tärkeä panttivelkojan kannalta. Vain se osa panttisaatavasta, joka on yrityssaneerauslain mukaista vakuusvelkaa, suojataan suuremmilta velkajärjestelytoimilta. Tähän vakuusvelan määritelmään liittyy olennaisesti vakuuden arvon määrittäminen. Konkurssin osalta kyseessä ei ole niin merkittävä panttivelkojan oikeusasemaan vaikuttava tekijä.

Myös pantattu omaisuus kuuluu konkurssipesään (KonkL 5:1).⁹² Hyvin pian konkurssin alkamisen jälkeen pesänhoitajan tulee laatia pesäluettelo, johon tämä liittää selvityksen velallisen varoista ja veloista (KonkL 9:1). Myös pantattu omaisuus tulee tällä tavalla arvostettua käypään arvoonsa pesänhoitajan toimesta. Konkurssiasian neuvottelukunnan suosituksen mukaan asiantuntija-apua tulee harkita varsinkin sellaisten omaisuuserien osalta, joiden arvioiminen on vaikeaa.⁹³

Konkurssin osalta on huomattava, ettei tällä pesänhoitajan arvioinnilla ole panttivelkojan kannalta merkittävää vaikutusta. Panttivelkojan saamisoikeus ei liity tähän pesäluettelossa laadittuun käyvään arvoon. Voidaankin ajatella, että pesäluettelo palvelee muita tarkoituksia, eikä niinkään puutu panttivelkojan asemaan.

Yrityssaneerauslain mukaan vakuusvelkaa on se osa panttisaatavasta, jonka vakuudeksi velkojalla on esinevakuusoikeus, siltä osin kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen (YSL 3.1 §:n 7. kohta). Lainvalmisteluaineistossa vielä muistutetaan, että alivakuustilanteissa vakuusvelkana ei pidetä sitä osaa velasta, jota vakuuden arvo ei olisi riittänyt kattamaan, vaan tältä osin on kysymyksessä tavallinen saneerausvelka.⁹⁴

Koska laintasolla ei määritellä vakuuden arvostuksen perusteita tai edes ajankohtaa, tulkinta-apua haetaan lainvalmisteluaineistosta. Hallituksen esityksessä todetaan, että vakuuden arvolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vakuuden todennäköistä realisointiarvoa menettelyn alkamisen ajankohtana.⁹⁵ Arvon määrittelyssä lähtökohdaksi otetaan siis menettelyn alkaaminen.

⁹² Ks. aiheesta esim. Linna 2007.

⁹³ KonkNK:n suositus nro 2/2004, s. 3.

⁹⁴ HE 182/1992 vp, s. 28.

⁹⁵ HE 182/1992 vp, s. 64.

Toisaalta hallituksen esityksessä pidetään hyvänä asiana sitä, että laki on tässä suhteessa joustava ja vakuuden arvon määrittää yksittäistapauksessa selvittäjä tai viime kädessä tuomioistuin.⁹⁶ Myös yrityssaneerauksen osalta suositellaan kuitenkin käytettävän asiantuntija-apua, jos arvioitava omaisuus on merkittävää tai sillä on vaikutusta vakuusvelan määrittelyyn.⁹⁷

Panttivelkojan kannalta vakuuden arvostusajankohtaa voidaan pitää sikäli mielenkiintoisena, että vallitsevassa käsityksessä on lähdetty siitä, etteivät menettelyn alkamisen jälkeen muuttuneet olosuhteet vaikuta vakuusvelan arvostukseen.⁹⁸ Tätä kannanottoa voidaan kritisoida muun muassa sillä, että tällainen tulkinta voi johtaa panttivelkojan kannalta epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen tilanteessa, jossa saneerausohjelman laatiminen kestää kauan.⁹⁹

Oikeuskirjallisuudessa on myös pohdittu sitä, voiko saneerausohjelmaan ottaa ehtoa vakuusarvon tarkistamisesta ja päädytty varovaisesti kielteiseen kantaan. Toisaalta saneerausohjelmassa voi olla velallista koskeva lisäsuoritusvelvollisuus sellaisia tilanteita varten, jolloin omaisuuden arvo on huomattavasti noussut.¹⁰⁰ Saneerausohjelmaan voidaan myös lisätä erilaisia vakuusarvoja eri tilanteita ajatellen, ja näin saattaa vakuusarvon muutokset panttivelkojankin hyväksi.¹⁰¹

Lainvalmisteluaineistossa puhuttu todennäköinen realisointiarvo muodostetaan kyseisen kaltaisen omaisuuden todennäköistä realisointitapaa apuna käyttäen. Esimerkiksi kiinteistön arvo voi vaihdella huomattavastikin riippuen siitä, mitä realisointitapaa käytetään. Kiinteistön realisointiarvoon voi vaikuttaa myös sellaiset tekijät kuin esimerkiksi ostajan tuleva käyttötarkoitus.¹⁰²

Koulun mukaan saneerauskäytännössä sovelletaan yleensä ns. going concern – arvoa. Tässä arvossa lähdetään siitä, että liiketoimintaa tullaan jatkamaan ja myytävä panttio-

⁹⁶ HE 152/2006 vp, s. 28-29.

⁹⁷ Raitala 2009, s. 166.

⁹⁸ Koskelo 1994, s. 144. Ks. myös Koulun 2007b, s. 217 sekä Hupli 2004, s. 306. Aiheesta lisää myös Laakso – Laitinen – Vento 2010, s. 411-413, jossa arvostuskysymystä on puitu KouHO 1998:1:n ratkaisun valossa.

⁹⁹ Koulun 2007b, s. 217.

¹⁰⁰ Raitala 2009, s. 168.

¹⁰¹ Koulun 2007b, s. 217.

¹⁰² HE 182/1992 vp, s. 64.

maisuuksien tullaan pitämään osana yritystä. Going concern – arvoa määritettäessä huomioon voidaan ottaa myös erilaisia tuotto- tai odotusarvoja.¹⁰³

Erityisesti yrityssaneerauksen luonteen, toisin sanoen yritystoiminnan jatkamisen, vuoksi tämä arvostustapa on luonnollisempi. Toisaalta going concern – arvoa käytettäessä panttiomaisuus lähtökohtaisesti arvostetaan korkeammalle. Vaihtoehtona going concern – arvolle on perinteinen konkurssissakin käytettävä likvidaatioarvo. Koulu suosittaa likvidaatioarvon käyttämistä ainoastaan, jos yrityksen toiminta on loppunut tai loppumassa.¹⁰⁴

3.5 Panttiomaisuuden hoitoon liittyviä kysymyksiä

3.5.1 Oikeus pantin tuottoon

Ajallisesti konkurssi voi kestää todella pitkään, jopa useita vuosia. Näin ollen on luonnollista, että oikeus pantatun omaisuuden tuottoon voi tulla hyvinkin keskeiseksi kysymykseksi. Yrityssaneerauksen toisenlaisen luonteen vuoksi ongelma sitä vastoin ei saneerauksessa aktualisoitune.

Konkurssilain mukaan panttiomaisuudesta konkurssin ajalta saatava tuotto kertyy panttivelkojen hyväksi ja jaetaan viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6). Näin ollen panttiomaisuutta koskeva pykälä on poikkeus pääsäännöstä, jonka mukaan omaisuudesta saatava tuotto kuuluu konkurssipesään (KonkL 5:1.3). Pantatun omaisuuden osalta lainvalmistelija on siis ottanut panttivelkojen asemaa suojaavan kannan.

Hallituksen esityksessä tätä ratkaisua perusteltiin sillä, ettei ole asianmukaista saattaa panttivelkoja eri asemaan konkurssissa kuin ulosotossa, jossa panttivelkojalla on oikeus pantatun omaisuuden tuottoon. Panttivelkojallahan on konkurssissa oikeus hakea halutessaan omaisuuden ulosmittaamista erillisen täytäntöönpanoperusteen nojalla, jolloin tässä tapauksessa panttivelkoja saisi omaisuuden tuoton. Koska nykyisin panttisääntöjä voidaan selvittää konkurssimenettelyn yhteydessä, erillisiä oikeudenkäyntejä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena tai kustannustehokkaana. Erillisistä oikeudenkäynneistä aiheutuvat ylimääräiset kulut olisi katettava pantin kauppahinnasta ja tuotosta.¹⁰⁵

¹⁰³ Koulu 2007b, s. 216.

¹⁰⁴ Koulu 2007b, s. 217.

¹⁰⁵ HE 26/2003 vp, s. 156.

Perusteluissa todetaan myös, että panttivelkojan realisaatio-oikeutta rajoitetaan eräissä tapauksissa. Rajoitukset näkyvät esimerkiksi siinä, että uudessa konkurssilaissa konkurssipesälle on annettu valta laissa erikseen säädellyissä tapauksissa muuttaa pantattu omaisuus rahaksi panttivelkojan vastustuksesta huolimatta. Tästä johtuen hallituksen esityksessä huomautetaan, että on turhaa tehdä ero omaisuuslajin perusteella siitä, kuuluuko omaisuuden tuotto panttivelkojalle vai konkurssipesälle.¹⁰⁶

Konkurssilain mukainen tuotto on kuitenkin vain nettotuottoa. Toisin sanoen konkurssipesällä on oikeus vähentää suoranaiset menot ennen kuin pesä tilittää panttivelkojalle kertyneen tuoton. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi konkurssipesän maksama yhtiövastike tai muu pesälle aiheutunut välttämätön meno.¹⁰⁷ Tuotto on konkurssipesän tilitettävä panttivelkojalle viimeistään pantista saadun kauppahinnan jakamisen yhteydessä.¹⁰⁸

Lainvalmisteluaineistossa sekä oikeuskirjallisuudessa on pyritty määrittämään tuoton käsitettä. On huomattava, että tuotto ei ole sama asia kuin tulo. Tulolla tarkoitetaan esimerkiksi tilannetta, jossa konkurssipesä jatkaa velallisen liiketoimintaa käyttäen tässä toiminnassa panttiomaisuutta. Siitä kertyvä tulo ei ole tässä tarkoitettua tuottoa.¹⁰⁹ Nenonen huomauttaakin, ettei panttivelkojalla ole oikeutta saada konkurssipesältä ”vuokraa” pantatun omaisuuden käytöstä.¹¹⁰

Tuotto voidaan määritellä luontoperusteiseksi tuotoksi tai siviiliseksi tuotoksi. Ensiksi mainitulla tarkoitetaan esimerkiksi eläinten jälkeläisiä tai pellolta kerättyä satoa. Jälkimmäistä tuottoa voi olla esimerkiksi kiinteistöstä saatava vuokratulo.¹¹¹ Käytännössä tärkein tuoton muoto kiinteistöpanttivelkojalle on juuri vuokratulo.

3.5.2 Panttiomaisuudesta aiheutuneet kustannukset

Panttioikeuden ollessa hypotekaarinen panttiomaisuus yleensä säilyy velallisen hallussa.¹¹² Koska pantatusta omaisuudesta, erityisesti kiinteän omaisuuden osalta, koituu

¹⁰⁶ HE 26/2003 vp, s. 156.

¹⁰⁷ Ks. tarkemmin jaksosta 3.5.2 Panttiomaisuudesta aiheutuneet kustannukset

¹⁰⁸ HE 26/2003 vp, s. 157.

¹⁰⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 629.

¹¹⁰ Nenonen 2004, s. 96.

¹¹¹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 307.

¹¹² Lainvalmisteluaineistossa on mietitty sitä, onko aina tarkoituksenmukaista säilyttää pantattua omaisuutta konkurssipesän hallussa. Panttivelkojalla on todennäköisesti konkurssipesää suurempi halu säilyttää pantatun omaisuuden arvo. Ks. HE 26/2003 vp, s. 158.

usein erinäköisiä kustannuksia, on luontevaa, että konkurssilaissa on säännös kustannusten jakautumisesta panttivelkojan ja pesän kesken. Yrityssaneerauksen osalta on huomattava, että velallinen vastaa jatkossakin pantatusta omaisuudesta aiheutuvista kustannuksista.¹¹³ Toisin sanoen, panttivelkojan vastattavaksi ne eivät saneerauksessa lähtökohtaisesti tule.

Konkurssilain säännös panttiomaisuudesta aiheutuvista kustannuksista antaa omaisuudesta huolehtivalle oikeuden saada korvaus välttämättömistä kustannuksista. Ne maksetaan heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen (KonkL 17:7). Tilanne on sama, oli omaisuus panttivelkojan tai konkurssipesän hallussa. Panttivelkojan korvausoikeuteen tosin vaikuttaa se, onko konkurssipesä sopinut panttivelkojan kanssa siitä, että panttivelkoja ottaa tehtäväkseen vastata pesään kuuluvan panttiomaisuuden hoidosta. Ilman tällaista nimenomaista sopimusta korvausoikeutta panttivelkojalla ei ole.¹¹⁴

Mitä sitten pidetään välttämättöminä kustannuksina? Lainvalmisteluaineistosta käy ilmi, että välttämättömät kustannukset on määritelty hieman eri tavalla riippuen siitä, onko korvaukseen oikeutettu konkurssipesä vai panttivelkoja. Konkurssipesälle kuuluvia hoitokuluja ovat kustannukset, jotka ovat välttämättömiä omaisuuden arvon säilyttämiseksi. Panttivelkoja on sitä vastoin oikeutettu saamaan korvausta kustannuksista, jotka ovat tarpeen omaisuuden pysyttämiseksi entisessä kunnossaan.¹¹⁵

Panttivelkojan osalta esimerkeiksi korvattavista kustannuksista on mainittu korjauskustannukset ja tietyissä tapauksissa myös lämmityskustannukset. Lämmityskustannuksista kuitenkin korvataan vain sellaiset kustannukset, jotka ovat olleet tarpeen lisävahinkojen estämiseksi.¹¹⁶ Tästä voidaan päätellä, ettei korvattavina kustannuksina pidetä ainakaan sellaisia kustannuksia, joiden tarkoituksena on ollut vain parantaa panttiomaisuuden arvoa.

Lainvalmisteluaineistossa rajataan välttämättömien kustannusten ulkopuolelle pesän yleishallintokulut ja esimerkiksi pesän maksama kiinteistövero.¹¹⁷ Tätä päätöstä on oikeuskirjallisuudessa kritisoinut Nenonen. Hänen mukaansa välttämättöminä kustannuksina tulisi pitää kaikkia pantatusta omaisuudesta koituvia maksuja ja kustannuksia. Edellytyksenä olisi vain, että ne maksut ja kustannukset voidaan yksilöidä juuri pant-

¹¹³ Panttaussopimuksessa on tosin voitu sopia toisinkin.

¹¹⁴ HE 26/2003 vp, s. 158.

¹¹⁵ HE 26/2003 vp, s. 157-158.

¹¹⁶ HE 26/2003 vp, s. 158.

¹¹⁷ HE 26/2003 vp, s. 157.

tiomaisuuteen, eivätkä ne ole syntyneet pesän harjoittamalla liiketoiminnalla panttiomaisuutta apuna käyttäen.¹¹⁸

Nenonen turvautuu kiinteistöveron osalta kiinteistöverolain omistajan verovelvollisuutta käsitteleviin säännöksiin (KiintVL 5 §, 6 §). Lainkohdissa todetaan, että omistajana pidetään sitä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa. Kuitenkin samaisen lain mukaan vastuu verosta on myös uudella omistajalla samana vuonna maksuunpannusta ja suorittamatta olevasta kiinteistöverosta (KiintVL 36.2 §). Myyntitilanteessa maksamatta oleva kiinteistövero rinnastuu velkakiinnitykseen ja sitä voidaan pitää samankaltaisena kauppahintaa alentavana rasitteena. Näistä syistä johtuen Nenonen katsoo kiinteistöveron voivan lukeutua konkurssilain 17:7 mukaisiin välttämättömiin kustannuksiin.¹¹⁹

Jokela, Kartio ja Ojanen ovat ottaneet välttämättömien kustannusten määrittelyyn tukea maakaaresta (MK 2:33.2). Kyseinen lainkohta käsittelee kiinteistökaupan purkuun liittyviä kysymyksiä. Säännöksessä puhutaan tarpeellisista kustannuksista ja ne erotetaan hyödyllisistä kustannuksista, joilla lainkohdan mukaan tarkoitetaan sellaisia kustannuksia, jotka nostavat kiinteistön arvoa.¹²⁰

Koska maakaaren mukaiset tarpeelliset kustannukset voidaan rinnastaa Jokelan, Kartion ja Ojasen mukaan konkurssilain välttämättömiin kustannuksiin, heidän kantansa kiinteistöveron osalta on se, ettei kiinteistövero kuulu korvattaviin kuluihin.¹²¹ Maakaaren lainvalmisteluaineistossa sanotaan tarpeellisten kustannusten osalta, ettei kiinteistön ylläpidosta ja välttämättömästä hoidosta aiheutuneita kustannuksia korvata.¹²²

Samalle kannalle Jokelan, Kartion ja Ojasen kanssa ovat asettuneet Könkkölä ja Linna. He tyytyvät sanomaan kiinteistöveron osalta vain sen, ettei se kuulu edellä mainitun konkurssilain säännöksen piiriin, koska veron maksaminen ei ole kiinteistön ”hoitoa”.¹²³

Nenosen kannan mukainen ajattelu siirtäisi vastuuta entistä enemmän panttivelkojalle. Itse asetun sille kannalle, että pantatusta omaisuudesta korvattavat kustannukset tulisi olla vain sellaisia, jotka edistävät ja ylläpitävät panttiomaisuuden tämänhetkistä tilaa ja

¹¹⁸ Nenonen 2004, s. 96.

¹¹⁹ Nenonen 2004, s. 96.

¹²⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 174, 630.

¹²¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 630.

¹²² HE 120/1994 vp, s. 64.

¹²³ Könkkölä – Linna 2013, s. 799.

arvoa. Verosta poiketen esimerkiksi vakuutusmaksu mielestäni lukeutuu näihin kuluihin.¹²⁴

Panttivelkojan näkökulmasta konkurssilain 17:7 ei ole mielestäni panttivelkojaa suojaava. Näin on varsinkin tilanteessa, jossa panttiomaisuus on pantattu täydestä realisatioarvostaan. Tällöin välttämättömät kustannukset koituvat panttivelkojan vahingoksi. Pesällähän on oikeus ottaa hoitokulut heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen. Panttivelkojan on tyytyminen jäljellä olevaan nettotuottoon. Jos panttivelkojalle jää tämän lisäksi saamisia, velkoja on tavallisen konkurssivelkojan asemassa.

3.5.3 Omaisuuden arvon suojaaminen

Kolmanneksi pantatun omaisuuden hoitoon liittyväksi kysymykseksi olen nostanut omaisuuden arvon suojaamisen. Sillä on tosin myös liittymäkohtia edelliseen kappaleeseen, joka oli periaatteellisesti tärkeä varsinkin konkurssin ja siinä mukana olevan panttivelkojan näkökulmasta. Koska panttivelkojan saamisoikeuden toteutuminen liittyy molempien maksukyvyttömyysmenettelyjen osalta väistämättä kiinteistön arvoon, on tärkeää huomioida myös tähän liittyvät ongelmat.

Kiinteistön arvon nouseminen ei lähtökohtaisesti vaikuta panttivelkojan asemaan, korkeintaanhan siitä on myös panttivelkojalle hyötyä. Tästä johtuen huomio kiinnittyy vain kiinteistön arvon mahdolliseen alenemiseen ja tähän liittyviin hoidollisiin toimenpiteisiin.

Muistettava on, että panttiomaisuuden niin kuin panttaamattomankin omaisuuden hoito konkurssissa kuuluu pääsääntöisesti pesänhoitajan velvollisuuksiin. Yrityssaneerauksessa velallinen vastaa hoidon järjestämisestä omaisuutensa suhteen. Sopimalla toisin voidaan kuitenkin hoitovastuu siirtää panttivelkojalle sekä konkurssissa että yrityssaneerauksessa.

Konkurssilain mukaan konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta on hoidettava huolellisesti ja tarkoituksenmukaisella tavalla (KonkL 17:1). Tämä on yleissäännös konkurssipesään kuuluvan omaisuuden hoitamisesta.¹²⁵ Lainkohdan tarkoituksena on turvata omaisuuden

¹²⁴ Ks. *Könkkölä – Linna* 2013, s. 373, jossa esimerkiksi hoitokustannuksista annetaan vakuutusmaksu.

¹²⁵ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 796. He toteavatkin, ettei konkurssilaista löydy omaisuuden hoidosta mitään yksityiskohtaisia säännöksiä, vaan omaisuuden hoidon osalta ohjeena pesänhoitaja voi pitää hyvää pesänhoitotapaa ja Konkurssiasiain neuvottelukunnan suosituksia, esimerkiksi KonkNK:n suositusta 1/2004.

arvon säilyminen ja sitä kautta se, että myyntitilanteessa omaisuudesta saadaan mahdollisimman korkea realisointitulos.¹²⁶

Lainvalmisteluaineiston mukaan huolellinen hoitaminen edellyttää sitä, että huolehditaan siitä, ettei pesään kuuluva omaisuus vähene tai sen arvo alene tai ettei mahdollinen odotettavissa oleva arvon lisäys jää saamatta. Näitä toimenpiteitä ovat muun muassa omaisuuden asianmukainen suojaaminen ja vakuuttaminen.¹²⁷

Tarkoituksenmukainen tapa on lainvalmisteluaineiston mukaan sellainen, jossa omaisuuden pesälle aiheutuvien kustannusten on oltava järkevässä suhteessa saavutettuun hyötyyn nähden. Toisin sanoen jos omaisuuden säilyttäminen on pesän kannalta ilmeisen epäedullista, tulisi pesän koittaa päästä siitä eroon mahdollisimman nopeasti.¹²⁸ Tällaisena omaisuutena voidaan pitää esimerkiksi velallisen omistamaa vapaa-ajan kiinteistöä.

Pesänhoitajan tulee pitää huolta ainakin siitä, että kiinteistöllä on voimassaolevat lämmön- ja sähkönjakelusopimukset konkurssiin asettamisen jälkeenkin. Tämän lisäksi sää tai muut ulkoiset tekijät ovat voineet vahingoittaa kiinteistöä. Siihen liittyen voi tulla kyseeseen myös vartioinnin järjestäminen tai lievempänä keinona lukkojen vaihdattaminen. Pesänhoitajan velvollisuuksiin voidaan katsoa myös kuuluvan riittävän vakuutusturvan hankkimisen. Vahinkovakuutuksen tulee kattaa ainakin palovahingot.¹²⁹

Yrityssaneerauksen osalta näin yksityiskohtaisia omaisuuden suojaamissääntöjä ei löydy johtuen osaltaan varmaankin siitä, ettei omaisuuden hoitovastuu siirry yrityssaneerauksessa ulkopuoliselle toimijataholle niin kuin konkurssissa pesähoitajalle. Selvittäjän velvollisuuksiin yrityssaneerauksessa kuuluu lähinnä ohjelmaehdotuksen aikaansaaminen velallisen vastatessa omaisuuden hoidosta menettelyn alkamisen jälkeenkin.

Toisaalta panttivelkojaa yrityssaneerauksessa suojaava sääntö löytyy yrityssaneerainlain 33 §:stä. Sen mukaan panttivelkojalla on oikeus korvaukseen sellaisesta vakuusomaisuuden arvon alenemisesta velkojan vahingoksi, joka johtuu velallisen toiminnassa laissa tarkoitettujen kieltojen voimassaoloaikana.¹³⁰

¹²⁶ HE 26/2003 vp, s. 153.

¹²⁷ HE 26/2003 vp, s. 153.

¹²⁸ HE 26/2003 vp, s. 153.

¹²⁹ Nenonen 2004, s. 70. Ks. myös KonkNK:n suositus 1/2004.

¹³⁰ Ks. Pinomaa 2009, s. 135.

Hallituksen esityksessä todetaan, että oikeus korvaukseen syntyy ainoastaan silloin, kun omaisuuden käyttäminen, eli lähinnä käytöstä johtuva kuluminen, alentaa vakuutena olevan omaisuuden arvoa.¹³¹ Toisin sanoen muunlainen kuluminen ei lukeudu tämän pykälän nojalla korvattaviin kuluihin.

Huomattavaa on, että suoritettu korvaus luetaan vakuusvelan lyhennykseksi (YSL 33.1 §). Korvaus ei kuitenkaan kuulu yrityssaneerauslain mukaisen perintäkiellon piiriin. Tästä johtuen korvausvelvollisuuden laiminlyöminen voi johtaa siihen, että panttivelkojalla on oikeus muuttaa koko panttiomaisuus rahaksi (YSL 20 §).¹³²

Myös yrityssaneeraustilanteessa velalliselta vaaditaan omaisuuden asianmukaista vakuuttamista vahingon varalta (YSL 33.2 §). Tämän velvollisuuden laiminlyönnistä voi koitua seuraamuksia, jos laiminlyöntiä ei ole pidettävä merkitykseltään vähäisenä. Myös tästä seuraamuksena voi olla oikeus panttiomaisuuden realisointiin perintäkiellosta huolimatta (YSL 20 §).

Yrityssaneerauslain 33 §:ää vastaavaa säännöstä ei konkurssilaista löydy. Samanlaista panttivelkojan suojaamistarvetta konkurssissa ei ole, sillä panttivelkoja on konkurssissa separatistivelkoja. Sillä tarkoitetaan, että panttivelkoja voi lähtökohtaisesti muuttaa pantatun omaisuuden rahaksi konkurssista huolimatta milloin vain. Konkurssissa ei ole samanlaista perintäkieltoa eikä omaisuuden arvon aleneminen velallisen toimenpiteiden johdosta näin ollen vaadi samanlaisia laintasoisia suojaamispäätöksiä.

4 Panttivelan käsitteestä

4.1 Velka konkurssissa

4.1.1 Määritelmiä

Konkurssioikeudessa veloista puhuttaessa käytetään käsitteitä konkurssisaatava ja massavelka. Molemmista käsitteistä löytyy konkurssilaista oma legaalimääritelmänsä. Tosin huomionarvoista on, että määritelmien välillä vallitsee tietty ristiriita. Ne eivät ole suoraan, samalla tavalla kuin yrityssaneerauksessa, toisensa poissulkevia tai määriteltävissä toistensa kautta. Massavelat määritellään velan tarkoituksen perusteella (KonkL 16:2.1),

¹³¹ HE 182/1992vp, s. 84.

¹³² HE 182/1992vp, s. 84.

kun taas konkurssisaatavien osalta määrittelyssä käytetään oikeusperusteen syntyajan-kohtaa (KonkL 1:5).¹³³

Konkurssissa yleensä lähdetään siitä, että konkurssin alkamisen jälkeen syntyneitä velkoja pidetään massavelkoina. Mistään sopimuksenvaraisesta oikeudesta ei kuitenkaan ole kyse, eikä pesänhoitaja voi näin ollen myöntää velalle massavelan asemaa, jos sellainen ei suoraan lain nojalla ole mahdollista.¹³⁴

Konkurssisaatavalla tarkoitetaan sellaista velalliselta olevaa saatavaa, jota koskeva velallisen sitoumus tai muu oikeusperuste on syntynyt ennen konkurssin alkamista. Konkurssisaatavia ovat myös panttisaatavat sekä saatavat, joiden peruste tai määrä on ehdollinen tai riitainen taikka muusta syystä epäselvä. Kestovelkasuhteessa konkurssisaatavana pidetään sitä osaa saatavasta, joka kohdistuu konkurssin alkamista edeltäneeseen aikaan (KonkL 1:5).

Massavelkaa sitä vastoin on konkurssilain mukaan konkurssipesän vastattava velka, joka johtuu konkurssimenettelystä tai joka perustuu konkurssipesän tekemään sopimukseen tai sitoumukseen sekä velasta, josta konkurssipesä on tämän tai muun lain mukaan vastuussa (KonkL 16:2.1). Kyseessä on siis konkurssin selvittely- ja hallinnointikulut.¹³⁵

Edeltä käy konkurssisaatavia koskevan määritelmän kohdalla ilmi, että myös panttisaatavat ovat konkurssisaatavia. Panttisaatavina on pidettävä konkurssilain mukaan velkoja, joista panttina on velallisen omaisuutta (KonkL 12:9.1). Erotuksena yrityssaneerauslain mukaiselle vakuusvelan käsitteelle, panttisaatavaan ei vaikuta se, miltä osin pantin arvo vastaa velkojan saatavaa. Panttisaatavaa on toisin sanoen koko se määrä, jolle vakuus on asetettu.¹³⁶

4.1.2 Konkurssilain 3:9:n merkitys panttivelkojen kannalta

Velkojen aseman kannalta huomionarvoista on, että konkurssi eräännyttää pääsääntöisesti konkurssisaatavat. Tämä tapahtuu suoraan lain nojalla ja sitä sovelletaan myös panttivelkoihin (KonkL 3:9.1). Ainoastaan ehdollinen saatava, vahingonkorvaus, velka, jonka määrän ja perusteen toteaminen edellyttää erityistä selvitystä tai sellainen saatava,

¹³³ *Koulu* 2009c, s. 371.

¹³⁴ *Koulu* 2009c, s. 371.

¹³⁵ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 339-340.

¹³⁶ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 354.

joka edellyttää suoritusta velkojalta, kuuluu poikkeuksiin konkurssilain 3:9:n mukaisesta pääsäännöstä (KonkL 3:9.1).

Aikaisemmassa konkurssilainsäädännössä tällaista suoraan lain nojalla tapahtuvaa erääntymistä ei ollut.¹³⁷ Tässä kohtaa on myös todettava, ettei yrityssaneerauslaki tunne vastaavanlaista erääntymistä. Se tosin johtuu jo maksukyvyttömyysmenettelyjen erilaisista luonteista.

Lainvalmisteluaineistossa tätä uutta säännöstä on perusteltu muun muassa sillä, että konkurssissa velallisen saatavat selvitetään eikä toisaalta suorituksen vaatimista erääntymättömällekään saatavalle voida pitää suoranaisesti ennaikaisena. Erääntymistä pidetään erityisesti selvittämistä helpottavana seikkana. Lainvalmisteluaineistossa huomautetaan vielä, että konkurssin vuoksi velallinen on kuitenkin kyvytön maksamaan kaikkia velkojaan, jolloin eräännyttämisperuste olisi joka tapauksessa olemassa.¹³⁸

Konkurssilain 3:9:n säännöksellä ei tavallisen konkurssivelkojan osalta näytä olevan samanlaista vaikutusta kuin panttivelkojan kohdalla. Panttivelkoja voi uudistuksen jälkeen vaatia korvausta velan ennaikaisen erääntymisen vuoksi. Tilannetta arvioidaan samoin kuin jos velkoja olisi eräännyttänyt velan velallisen sopimusrikkomuksen perusteella. Tämä korvaus panttivelkojalla on oikeus saada pantin arvosta (KonkL 17:10).¹³⁹

Lainkohta on tarkoitettu koskemaan sellaisia saatavia, jotka eivät ole käyneet maksettavaksi sen vuoksi, että velallisella on jäljellä maksuaikaa. Minkäänlaisia erityisiä eräännyttämistoimia panttivelkojalta ei vaadita. Eräännyttämisajankohtana pidetään konkurssin alkamista.¹⁴⁰

Panttivelkojan korvaus ennaikaisesta erääntymisestä maksetaan kiinteistön realisointi yhteydessä. Silloin kauppahinnasta maksetaan panttisaatavat viivästyskorkoineen ja mahdollisine muine korvauksineen. Toisaalta panttivelkojan kannalta on tärkeä huomata, että tämä korvaus ei ole sellainen, jota panttivelkoja voisi vaatia pesältä. Se maksetaan, kuten edeltä käy ilmi, pantista. Se taas tarkoittaa sitä, että panttivelkojan oikeus korvaukseen riippuu siitä, onko panttina olevan kiinteistön arvo tarpeeksi suuri kattamaan kaikki suoritukset.¹⁴¹

¹³⁷ HE 26/2003 vp, s. 55.

¹³⁸ HE 26/2003 vp, s. 55-56.

¹³⁹ HE 26/2003 vp, s. 56.

¹⁴⁰ HE 26/2003 vp, s. 56.

¹⁴¹ HE 26/2003 vp, s. 161.

4.2 Velka yrityssaneerauksessa

4.2.1 Määritelmiä

Velat jakautuvat yrityssaneerauksessa ensinnäkin saneerausvelkoihin sekä menettelyn-aikaisiin velkoihin. Tämä kahtiajako on merkityksellinen siinä mielessä, että velkasel-vittely ja sitä kautta tapahtuva velkajärjestely koskettaa vain saneerausvelkoja. Edellä mainitusta voidaan johtaa myös päätelmä, että velat, joita ei ole otettu saneerausohjel-massa velkaselvittelyn piiriin, ovat menettelynaikaisia velkoja.¹⁴²

Yrityssaneerauslaki antaa legaalimääritelmän saneerausveloista. Sen mukaan sanee-rausvelkoja ovat kaikki velallisen velat, jotka ovat syntyneet ennen hakemuksen vireil-letuloa, mukaan luettuina vakuusvelat sekä velat, joiden peruste tai määrä on ehdollinen tai riitainen taikka muusta syystä epäselvä (YSL 3.1 §:n 5. kohta). Toisin sanoen sanee-rausvelkoja ovat tavalliset saneerausvelat, vakuusvelat sekä viimesijaiset velat.

Vireilletulon ajankohta on siis merkityksellinen ratkaistaessa, onko velka saneerausvel-kaa vai menettelynaikaista velkaa. Vireilletulosta säädetään erikseen niin, että hake-muksen vireilletulolla tarkoitetaan sitä päivää, jona hakemus saneerausmenettelyn aloit-tamisesta on tullut vireille (YSL 3.1 §:n 1. kohta). Lainvalmisteluaineistossa vielä tar-kennetaan, että saneeraushakemuksen vireilletulopäivänä ja sen jälkeen syntyneet velat eivät ole saneerausvelkoja.¹⁴³

Menettelynaikaisista veloista yrityssaneerauslaki ei sitä vastoin anna suoraa määritel-mää. Koska menettelynaikaisia velkoja on pidettävä saneerausvelkojen vastakohtana, voidaan lähteä siitä edellä mainitusta päätelmästä, jonka mukaan muut kuin saneeraus-velat ovat menettelynaikaisia velkoja. Näin ollen myös menettelynaikaisia velkoja mää-riteltäessä ratkaisevassa asemassa on oikeusperusteen syntyajankohta. Saneerausvelkoi-hin verrattuna menettelynaikaiset velat ovat paremmassa asemassa mm. siitä syystä, että velkajärjestelyllä niihin ei voida puuttua. Toisaalta menettelynaikaiset velat on myös maksettava täysimääräisinä sitä mukaa kuin ne erääntyvät (YSL 32.1 §).¹⁴⁴

Konkurssilaista poiketen huomionarvoisena voidaan pitää sitä, että yrityssaneerauslaki sisältää hyvin harvoin sanan pantti. Tästä ei voida kuitenkaan johtaa päätelmää, että laki sisältäisi vähän panttioikeudellista sääntelyä. Yrityssaneerauslakia säädettäessä on pant-

¹⁴² *Koulu* 2007b, s. 211.

¹⁴³ *HE 152/2006 vp*, s. 50.

¹⁴⁴ *Koulu* 2007b, s. 218.

tia koskeviksi käsitteiksi valittu toisaalta esinevakuusoikeus yläkäsitteenä ja toisaalta vakuusvelka, joka ei silti yksi yhteen vastaa panttivelan käsitettä.¹⁴⁵

Yrityssaneerauslain legaalimääritelmä vakuusvelalle kuuluu näin: vakuusvelalla tarkoitetaan sellaista saneerausvelkaa, jonka vakuudeksi velkojalla on kolmansiin nähden tehokas esinevakuusoikeus velalliselle kuuluvaan tai velallisen hallinnassa olevaan omaisuuteen, siltä osin kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän rahaksimuuttokustannusten ja paremmalla etuoikeudella suoritettavien saatavien vähentämisen jälkeen (YSL 3.1 §:n 7. kohta).

Laki puhuu siis siitä, että vakuusvelkaa on vain se osa vakuuden arvosta, joka menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velan määrän. Mahdollista loppuosaa panttisaatavasta pidetään tavallisena saneerausvelkana. Tähän vakuuden arvostukseen olen kiinnittänyt huomiota jo tutkielmani aikaisemmassa osiossa.¹⁴⁶ Tässä yhteydessä muistutan vain, että vakuuden arvioinnissa otetaan huomioon vakuuden käypä arvo saneerausmenettelyn alkaessa, arvioidut rahaksimuuttokustannukset sekä velan etuoikeusasema.

4.2.2 Yrityssaneerauslain 17 §:n merkitys panttivelan maksamiseen

Yrityssaneerauslain 17 §:stä löytyy ensimmäinen menettelynaikaisista kielloista. Tämän maksu- ja vakuudenasettamiskiellon lisäksi käsittelen tässä yhteydessä panttivelkojan kannalta merkityksellisiä poikkeustapauksia kiellolle. Ne löytyvät yrityssaneerauslain 18 §:stä. Kiellon asema on huomionarvoinen erityisesti siitä syystä, että panttivelkoja on velvollinen palauttamaan velallisen tämän säännöksen vastaisesti suorittamat maksut jopa tuomioistuimen vahvistuksella.¹⁴⁷

Vielä saneeraushakemuksen vireilletulo ei pääsääntöisesti vaikuta velallisen maksuoikeuteen, vaan vasta saneerausmenettelyn aloittaminen saa aikaan ns. rauhoitusajan ja siihen lukeutuvat kiellot. Menettelynaikaisista kielloista puhuttaessa on huomattava, että ne astuvat automaattisesti voimaan eikä tuomioistuin voi laissa erikseen säädettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta vaikuttaa kieltojen soveltamiseen käytännössä.¹⁴⁸

Maksu- ja vakuudenasettamiskiellon mukaan velallinen ei saa maksaa saneerausvelkaa eikä asettaa siitä vakuutta (YSL 17.1 §). Tämä kielto on yleinen, eikä siinä erotella esi-

¹⁴⁵ Havansi 1996, s. 251-252.

¹⁴⁶ Ks. jakso 3.4 Vakuusarvon määrittäminen.

¹⁴⁷ Malinen 2009, s. 122. Ks. lisää KKO 1997:89.

¹⁴⁸ Koulou 2007b, s. 167-169.

merkiksi tiettyjä etuoikeuksia nauttivien velkojien tavallisista saneerausvelkojista. Tästä johtuen myös panttivelkojaa kohtaan sovelletaan kyseistä kieltoa.¹⁴⁹

Maksu- ja vakuudenasettamiskielto on asetettu velallisen suojaksi. Sen tarkoitus on ylläpitää velallisen maksuvalmiutta ja sitä voidaan pitää myös velallisen kannalta kaikin tärkeimpänä kieltona. Tästä johtuen myös maksu- ja vakuudenasettamiskieltoa on tulkittava laajasti.¹⁵⁰

Maksu- ja vakuudenasettamiskieltoon liittyvät poikkeukset ovat hajanainen ryhmä, eikä koe tarkoituksenmukaiseksi käsitellä muita kuin panttivelkojan kannalta huomionarvoista poikkeusta. Sen mukaan panttivelkojalla on 17 §:ssä säädetyn kiellon estämättä oikeus saada maksu velan ehtojen mukaisista, hakemuksen vireilletulon jälkeen erääntyivistä koroista ja muista luottokustannuksista (YSL 18.1 §).

Velkoja ei voi kuitenkaan saattaa voimaan ehtoa luottokustannusten ennenaikaisesta maksamisesta (YSL 18.1 §). Käytännössä yleensä selvittäjä ja panttivelkoja sopivat yhdessä korkojen maksamisesta. Suoritusajankohta voi olla jo menettelyn aikana, mutta tavanomaista taitaa olla, että ajankohta sovitaan saneerausohjelman vahvistamisen jälkeiseen aikaan, esimerkiksi kuukausi saneerausohjelman vahvistamisesta.¹⁵¹

Panttivelkojan kannalta on tärkeää huomata, ettei koronmaksuvelvollisuus lakkaa, vaikkei saneerausohjelmaa saataisikaan vahvistetuksi. Tällöin korko- ja muut luottokustannukset jäävät velallisen vahingoksi, eivätkä koidu panttivelkojan vastattavaksi. Poikkeus maksukieltoon yrityssaneerailain 18.1 §:n mukaisesti käsittää vain panttivelkojat. Ja poikkeus koskee panttivelkojan saamisoikeutta vain yrityssaneerailain mukaisen vakuusvelan osalta. Mahdollista vakuusvelan ylittävää osaa kohdellaan tavallisena saneerausvelkana eikä siihen näin ollen kuulu tätä koronsaantioikeutta.¹⁵²

Säännöksessä puhutaan hakemuksen vireilletulon jälkeen erääntyivistä koroista ja muista luottokustannuksista. Tämä poikkeus siis käsittää jo ennen saneerausmenettelyn aloittamista syntyneet kustannukset. Erikseen yrityssaneerailaissa todetaan kuitenkin, että viivästyskorkoon panttivelkoja ei ole muiden saneerausvelkojien tavoin oikeutettu (YSL

¹⁴⁹ Lehtonen – Koskelo 1993, s. 115-116.

¹⁵⁰ Koulumäki 2007b, s. 169.

¹⁵¹ Malinen 2009, s. 123.

¹⁵² Koskelo 1994, s. 180.

15.2 §). Säännöksen mukaan menettelyn alkaminen lakkauttaa viivästyskoron kertymisen.¹⁵³

4.2.3 Velkajärjestely keinona puuttua panttivelkojan asemaan

Yrityssaneerauksessa voidaan konkurssista poiketen puuttua panttivelkojan asemaan niinkin radikaalisti kuin järjestelemällä vakuusvelkoja. Laissa on erikseen mainittu ne velkajärjestelykeinot, joita vakuusvelkoihin voidaan käyttää. Tavallisiin saneerausvelkoihin verrattuna puhutaan kuitenkin rajoitetummista keinoista.

Velkajärjestelykeinoilla ei voida puuttua vakuusvelan jäljellä olevaan pääomaan. Toisaalta vakuusvelkojen ehtoja voidaan muuttaa ja korkoa alentaa, vaikka saneerausohjelmassa olisikin tarkoitus realisoida vakuutena oleva panttikiinteistö. Yrityssaneerauslaista ei toisin sanoen löydy säännöksiä, joiden mukaan vakuusvelkojen ehtoja voitaisiin muuttaa esimerkiksi vain silloin, jos pantti säilyy velallisen omistuksessa.¹⁵⁴

Vakuusvelkoja voidaan yrityssaneerailain mukaan järjestellä muuttamalla velan maksuaikataulua (YSL 44.1 §:n 1. kohta), määräämällä velallisen maksusuoritukset ensin velan pääomaan luottokustannusten sijaan (YSL 44.1 §:n 2. kohta), alentamalla jäljellä olevaan luottoaikaan kohdistuvien luottokustannusten maksuvelvollisuutta (YSL 44.1 §:n 3. kohta) sekä maksamalla velka kokonaisuudessaan tai osaksi kertasuorituksena tätä varten otettavalla uudella velalla (YSL 44.2 §:n 1. kohta). Kolmea ensimmäistä velkajärjestelykeinoa käsittelen tässä yhteydessä ja viimeistä seuraavassa jaksossa.

Lainvalmisteluaineiston mukaan näitä velkajärjestelykeinoja voitaisiin käyttää joko yksin tai erikseen.¹⁵⁵ Yleisenä lähtökohtana voidaan tosin pitää lievimmän riittävän keinon periaatetta.¹⁵⁶ Sen mukaan velkajärjestelyssä ei saa käyttää keinoa, joka rajoittaa velkojan oikeutta enemmän kuin on tarpeellista saneerausohjelman tarkoituksen toteuttamiseksi ja velkojien keskinäistä asemaa koskevien vaatimusten täyttämiseksi (YSL 44.2 §).

Lievimpänä keinona voidaan yleensä pitää velan maksuaikataulun muuttamista (YSL 44.1 §:n 1. kohta). Kuitenkin on huomioitava, että vakuusvelalle tulevat suoritukset on määrättävä niin, että vähintään vakuusvelan nykyarvo tulee maksetuksi kohtuullisessa

¹⁵³ Koskela 1994, s. 180.

¹⁵⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 669.

¹⁵⁵ HE 182/1992 vp, s. 87.

¹⁵⁶ Koskela 1994, s. 266.

ajassa. Kohtuullinen aika ei yrityssaneerauslain mukaan ole olennaisesti pitempi kuin puolet jäljellä olevasta luottoajasta. Tai jos velka on kokonaan erääntynyt, kohtuullinen aika ei ole olennaisesti pitempi kuin puolet alkuperäisestä luottoajasta (YSL 45.3 §). Näin ollen maksuaikataulun muuttamista ei voi ilman velkojan suostumusta pidentää rajoituksitta.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia kriteerejä kohtuullisen ajan määrittämiseksi. Huomiota voidaan kiinnittää esimerkiksi kokonaisluottoaikaan, velan suuruuteen, muihin käytössä oleviin velkajärjestelykeinoihin sekä velkojan asemaan.¹⁵⁷ Jos kokonaisluottoaika on hyvin pitkä, panttivelkojalta voidaan vaatia hieman suuremman maksuajan sietämistä kuin lyhyen luoton antaneelta panttivelkojalta. Toisaalta kohtuullisen ajan piiriin voi kuulua lyhyen luoton maksuajan kaksinkertaistaminen. Samanlaista sietämistä ei voida vaatia pitkäaikaista luottoa tarjoavalta panttivelkojalta.¹⁵⁸

Luotonantajan asema sitä vastoin on herättänyt eriäviä mielipiteitä. Koskelon mukaan sellaiselta velkojalta kuin pankki, muu luottolaitos tai julkisyhteisö voidaan vaatia pitempään maksuaikaan alistumista kuin muilta panttivelkojilta. Tämä siitä syystä, että tällaiselle velkojalle ei oleteta olevan maksuajan pidennyksestä niin suurta taa.¹⁵⁹ Koskelon kanta on herättänyt kritiikkiä, sillä hänen esittämänsä näkemystä voitaneen pitää yhdenvertaisuusperiaatteen (YSL 46 §) kannalta kyseenalaisena ja käytännön soveltamisessa tulisi olla varovainen. Ainakin yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan eriarvoiseen asemaan asettamista varten tulee olla perusteltu syy.¹⁶⁰

Toisena vakuusvelkoihin käytettävänä velkajärjestelykeinona pidetään pääoman ensisijaistamista luottokustannuksiin nähden (YSL 44.1 §:n 2. kohta). Toisin sanoen saneerausohjelmassa voidaan määrätä, että velallisen maksusuorituksilla lyhennetään ensin pääomaa ja vasta sen jälkeen muita kustannuksia.

Erikseen vielä säädetään, että lykkäytyville luottokustannuksille tulee siinä tapauksessa määrätä maksettavaksi niiden nykyarvon turvaava korko (YSL 45.1 §). Nykyarvon turvaava korko määrätään tarkoitukseen soveltuvan indeksin mukaan niin, että kultakin vuosineljännekseltä suoritettava korko vastaa viimeistä edelliseltä vuosineljännekseltä todettua indeksin muutosta vuotuiseksi koroksi muunnettuna (YSL 3.4 §).

¹⁵⁷ Raitala 2009, s. 169.

¹⁵⁸ Koskelo 1994, s. 267.

¹⁵⁹ Koskelo 1994, s. 267.

¹⁶⁰ Raitala 2009, s. 169.

Tästä velkajärjestelykeinosta säännönmukaisesti seuraa myös, että ensimmäistä keinoa, eli maksuaikataulun pidennystä, tullaan soveltamaan. Pääoman ensisijainen lyhentäminen kuitenkin jo itsessään nopeuttaa velan maksuaikaa ja luottokustannusten määrä pienenee. Tämän velkajärjestelykeinoon käyttämisen kannattavuus velallisen kannalta riippuu siitä, mikä on velan varsinaisen koron ja senhetkisen inflaation välinen ero. Kannattavuutta voidaan miettiä varsinkin tilanteessa, jossa ero ei ole kovin suuri.¹⁶¹

Kolmantena velkajärjestelykeinona vakuusvelkojen osalta on luottokustannusten alentaminen (YSL 44.1 §:n 3. kohta). Tämä keino puuttuu suoraan velan ehtojen mukaiseen korkoon ja mahdollisuus koron leikkaukseen saa aikaan sen, että tätä velkajärjestelykeinoa voitaneen pitää panttivelkojan kannalta ankarimpana.¹⁶²

Luottokustannusten alentaminen tulee tehdä tapauskohtaisesti. Laista ei suoraan löydy laskusääntöjä siihen. Huomioon tulee kuitenkin aina ottaa nykyarvon turvaamista koskeva periaate. Sillä tarkoitetaan sitä, että vakuusvelalle on maksettava nykyarvon säilyttävä korko. Toisaalta puuttuminen velan maksuaikatauluun aiheuttaa sen, että mitä pidemmästä maksuaikataulusta on kyse, sitä vähemmän itse luottokustannusten leikkauksista pidetään suotavana.¹⁶³

Jäljellä olevien luottokustannusten alentamisen lisäksi velkajärjestelyssä voidaan alen-
taa vakuusvelalle ennen saneerausmenettelyn alkamista kertynyttä viivästyskorkoa siltä
osin kuin se ylittää juoksevan koron (YSL 45.1 §). Puuttuminen viivästyskorkoon käsit-
tääneen vain maksamatta olevat viivästyskorot. Jos velallinen on jo ennen saneerausoh-
jelman alkamista maksanut tällaisia kulueriä, niitä ei voida vaatia palautettavaksi.¹⁶⁴

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty eriäviä mielipiteitä siitä, kenen vastuulle yrityssanee-
rauksen mukainen velkajärjestely loppujen lopuksi koituu. Havansi pitää eroja tavallis-
ten saneerausvelkojen ja panttivelkojen välillä ”mittavina”. Hänen mukaansa on pientä
se, että panttivelkoja voi joutua hyväksymään yhden tai useamman vakuusvelkoja kos-
kevan velkajärjestelykeinoon käyttämisen, sillä tavalliset saneerausvelkojat usein joutu-
vat tyytymään hyvinkin pieniin saataviin. Tavallisia saneerausvelkoja voidaan leikata
niin, että pääomasta on jäljellä enää vain muutama kymmenen prosenttia.¹⁶⁵

¹⁶¹ Koskelo 1994, s. 270.

¹⁶² Koskelo 1994, s. 271.

¹⁶³ Koskelo 1994, s. 272.

¹⁶⁴ Koskelo 1994, s. 275.

¹⁶⁵ Havansi 1996, s. 255.

Koulu pitää rajoitetumpia velkajärjestelykeinoja merkinä siitä, että panttivelkojan asema tavallisiin saneerausvelkoihin nähden on parempi. Toisaalta hän myös huomauttaa, että kyseessä on tahdonvaltaiset määräykset, joista voidaan sopia lainsäädännöstä poikkeavalla tavalla. Tästä johtuen Koulu pitää kuitenkin mahdollisena, että saneerausohjelman valmistuminen voi vaatia panttivelkojaa joustamaan enemmän kuin mitä laki suoranaisesti sallii.¹⁶⁶

Toisenlaisella kannalla on Pirinen, jonka mukaan huolimatta panttivelkojan aseman turvaamisesta lainsäädännöllisin keinoin, todellisuus panttivelkojen kannalta on toinen. Hänen mukaansa riskiä siirretään panttivelkojille, sillä saneerausohjelma laaditaan usein niin, että panttivelkojen maksaminen aloitetaan viimeisinä, jopa vuoden tai kahden kulluttua ohjelman hyväksymisestä.¹⁶⁷

4.3 Velan ennenaikainen maksaminen

Velan ennenaikainen maksaminen on mahdollista toteuttaa sekä yrityssaneerauksessa että konkurssissa. Yrityssaneerausten osalta säännökset vakuusvelan maksamisesta on löydettävissä yrityssaneerailain 26 §:stä ja 44.2 §:n 1. kohdasta. Konkurssipesän lunastusoikeudesta ei sitä vastoin suoraan ole konkurssilaissa säännöstä, vaan tämä oikeus on välillisesti johdettavissa konkurssilain 17:9:stä sekä 3:9:stä.¹⁶⁸

Yrityssaneerauksessa vakuusvelkaa koskeva sitoumus tai sopimus voidaan menettelyn alettua irtisanoa velan ennenaikaiseksi maksamiseksi. Tällainen toimenpide kuuluu selvittäjän päätösvaltaan (YSL 26.1 §). Huomattava on, että panttivelkojalla ei ole samanaista oikeutta irtisanoa sopimusta yrityssaneerausmenettelyn alettua.¹⁶⁹

Lainvalmisteluaineiston mukaan tällainen oikeus on haluttu velallispuolelle antaa, jotta velallinen voidaan tarvittaessa vapauttaa epäedullisista rahoitusjärjestelyistä. Velallisen kannalta epäedullisia ovat esimerkiksi sellaiset järjestelyt, joista velalliselle koituisi aiheutonta taloudellista rasitusta korkomenojen tai muiden luottokustannusten muodossa.¹⁷⁰

¹⁶⁶ Koulu 2007b, s. 227-228.

¹⁶⁷ Pirinen 2009, s. 48.

¹⁶⁸ Könkkölä – Linna 2013, s. 829.

¹⁶⁹ Koskelo 1994, s. 185.

¹⁷⁰ HE 182/1992 vp, s. 79.

Erikseen laissa todetaan vielä, että vakuusvelka voidaan maksaa ennenaikaisesti, jos se on velallisen rahoitusjärjestelyjen kannalta tarkoituksenmukaista (YSL 26.2 §). Mitä tältä tarkoituksenmukaisuudelta sitten vaaditaan? Lainvalmisteluaineistossa esimerkiksi on annettu sellainen tilanne, jossa velallinen on halunnut korvata velan luottokustannuksiltaan edullisemmalla uudella luotolla.¹⁷¹

Panttivelkojan kannalta tämä säännös tarkoittaa sitä, että velkojan saatavasta vähennetään se osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään luottoaikaan (YSL 26.1 §). Toisin sanoen panttivelkoja menettää tässä tapauksessa oikeutensa saada korkoja menettelyn aikana. Kuitenkaan sellaisia kustannuksia, jotka kohdistuvat luottosuhteen perustamiseen ja jotka ovat erikseen mainittu sopimuksessa eivätkä ole kohtuuttomia, ei vähennetä (YSL 26.1 §).¹⁷²

Toisena velan ennen aikaista maksamista käsittelevänä säännöksenä yrityssaneerauslaissa on 44.2 §:n 1. kohta. Toisin kuin yrityssaneerailain 26 §, joka koski vain panttivelkoja, tämä säännös on yleinen velkajärjestelykeino. Sen mukaan velkajärjestely voi sisältää myös velan maksamisen kokonaan tai osaksi kertasuorituksena tätä varten otettavalla uudella velalla. Samanlaista tarkoituksenmukaisuuskriteeriä, kuin edellisestä säännöksestä, ei löydy. Tätä keinoa voidaan käyttää, jos velallisen kannalta katsotaan olevan edullisempaa vaihtaa tietty rahoitusjärjestely toiseen.¹⁷³

Konkurssia koskevat säännökset tältä osin löytyvät konkurssilain 17:9:stä sekä 3:9:stä. Ensimmäinen näistä säännöksistä koskee etusijan siirtymistä. Sen mukaan konkurssipesän maksaessa panttivelan, panttivelkojan etusija maksun saantiin siirtyy konkurssipesälle (KonkL 17:9). Oikeuskirjallisuudessa tällaista sääntelytapaa on perusteltu sillä, että ilman eri säännöstäkin konkurssipesällä on oikeus suorittaa maksu erääntyneestä saatavasta.¹⁷⁴

Erääntymätönkin saatava pääsääntöisesti katsotaan konkurssin alkaessa erääntyneeksi velkojan ja velallisen välisessä suhteessa (KonkL 3:9). Lainvalmisteluaineistossa todetaan, että koska velallisella on oikeus maksaa erääntynyt saatava kokonaisuudessaan haluamanaan ajankohtana, tämä oikeus tulee siirtymään konkurssin alkaessa konkurssi-

¹⁷¹ HE 182/1992 vp, s. 79.

¹⁷² HE 182/1992 vp, s. 79.

¹⁷³ HE 182/1992 vp, s. 88.

¹⁷⁴ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 829.

pesälle.¹⁷⁵ Näin ollen konkurssipesän halutessa maksaa panttisaamisen ei panttivelkoja voi siitä kieltäytyäkään.

Lainvalmisteluaineiston mukaan panttisaatavan lunastus voi olla pesän kannalta järkevää tilanteessa, jossa pesä haluaa turvata kiinteistön tai muun omaisuuden käyttömahdollisuuden itsellään tai jos pesä pitää tarpeellisena vaikuttaa omaisuuden myyntitapaan tai ajankohtaan.¹⁷⁶

Oikeuskirjallisuudessa panttisaamisen lunastamista pidetään järkevänä myös silloin, kun yksi tai useampi panttivelkoja vastustaa vapaata myyntiä. Lunastamalla kaikki panttioikeudet pesä saa kiinteistön tai muun panttiomaisuuden itselleen. Näin toimiessaan konkurssipesän ei tarvitse hankkia erikseen suostumusta panttivelkojalta tai tuomioistuimelta, kun panttikohde joskus laitetaan myyntiin.¹⁷⁷ Toisaalta pesä voi haluta varmistaa, että pantatun omaisuuden realisoinnin jälkeen ylijäämä, eli tilanne jossa omaisuutta ei ole pantattu koko käyvästä arvostaan, siirtyy suoraan vähentymättömänä konkurssipesälle.¹⁷⁸

Pantatun omaisuuden lunastamisen arvellaan olevan kuitenkin harvinaista käytännössä. Ylijäämää pesälle ei useinkaan pantatusta omaisuudesta kerry, vaan panttiomaisuus on usein pantattu jopa yli käyvästä arvostaan. Silloin konkurssipesän ei ole kannattavaa lunastaa panttiomaisuutta. Kannattavuutta voi laskea myös panttisaatavan huono etuoikeusasema.¹⁷⁹

Konkurssilaista ei löydy suoraan säännöstä siitäkään, mitä pesän tulee panttivelkojalle maksaa. Oikeuskirjallisuudessa on lähdetty siitä, että kaikki panttioikeuden alaan kuuluva tulee maksaa. Eroavaisuuksia on tosin löydettävissä sen mukaan, onko panttisaatava erääntynyt jo ennen konkurssin alkamista vai erääntyykö saatava konkurssilain 3:9:n mukaisesti.¹⁸⁰

Könkkölä ja Linna ovat eritelleet kaikki erät, jotka panttivelkojalla on oikeus konkursipesältä saada, jos pesä haluaa lunastaa pantatun omaisuuden. Panttivelkojan tulee aina saada suoritus pääomasta riippumatta siitä, milloin saatava on erääntynyt. Muut kolme panttioikeuden piiriin kuuluvaa erää: juoksukorko, viivästyskorko sekä muut luottoso-

¹⁷⁵ HE 26/2003 vp, s. 160.

¹⁷⁶ HE 26/2003 vp, s. 160.

¹⁷⁷ Niemi 2010, s. 425.

¹⁷⁸ Könkkölä – Linna 2013, s. 830.

¹⁷⁹ Könkkölä – Linna 2013, s. 830.

¹⁸⁰ Könkkölä – Linna 2013, s. 830-831.

pimuksen mukaiset kustannukset eroavat jossain määrin toisistaan riippuen siitä, milloin panttisaatavan erääntyminen on tapahtunut.¹⁸¹

Jos saatava on erääntynyt jo ennen konkurssin alkamista, panttivelkojalla on oikeus saada konkurssipesältä juoksukorko sovittuun eräpäivään asti. Konkurssilain 3:9:n mukainen erääntyminen eroaa edellisestä sillä, että juoksukorkoa tulee konkurssipesän maksaa konkurssin asettamispäivään saakka.¹⁸²

Viivästyskorkoon panttivelkojalla on oikeus juoksukoron päättymisestä lunastusajan kohtaan asti. Käytännössä se tarkoittaa siis, että jos saatava on jo erääntynyt ennen ja ilman konkurssia, konkurssipesän tulee maksaa viivästyskorkoa eräpäivän jälkeiseltä ajalta ennen konkurssia ja konkurssin asettamisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes lunastus tapahtuu. Konkurssin eräännyttävästä panttisaatavasta sitä vastoin viivästyskorko tulee maksettavaksi konkurssin asettamisen jälkeen lunastusajankohtaan asti.¹⁸³

Korkojen lisäksi panttivelkojalla on mahdollisesti oikeus myös seuraamusluonteisiin maksuihin. Luottosopimuksissa on usein sopimusehtoja, joilla sovitaan maksulaiminlyöntien seurauksista. Tällaisia eriä, jotka konkurssipesän tulee maksaa lunastustilanteessa, voivat olla esimerkiksi perintäkulut sekä korvaus ennenaikaisesta erääntymisestä. Viimeksi mainittu tulee kyseeseen erityisesti konkurssilain 3:9:n mukaisessa tilanteessa. Perintäkulut ovat sitä vastoin ajankohtaisia lähinnä jo ennen konkurssia erääntyneissä panttisaatavissa.¹⁸⁴

Maksettuaan panttivelkojalle edellä mainitut kuluerät, konkurssipesä on oikeutettu saamaan panttivelkojalta velkojan tai kolmannen hallussa olevat panttikirjat. Myös panttivelkojan maksunsaantioikeudet siirtyvät konkurssipesälle. Lainvalmisteluaineiston mukaan pesä saa tällöin eräänlaisen omistajankiinnityksen.¹⁸⁵

Täysin yhtenevästä sijaantulosta ei kuitenkaan ole kysymys. Vaikka konkurssipesä saa myyntitilanteessa lunastuksessa maksamansa hinnan takaisin saman maksunsaantioikeuden nojalla kuin alkuperäinen panttivelkoja olisi saanut suorituksensa, konkurssipesä ei ole oikeutettu saamaan viivästyskorkoa maksamalleen velalle. Tosin tässä yhteydessä

¹⁸¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 830-831.

¹⁸² *Könkkölä – Linna* 2013, s. 830-831.

¹⁸³ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 830-831.

¹⁸⁴ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 830-831.

¹⁸⁵ *HE 26/2003 vp*, s. 160. Suomessa ei muutoin tunneta omistajankiinnitysjärjestelmää. Ks. *Niemi 2010*, s. 145.

ei olisi puhuttukaan kovin suurista korkoeristä, sillä lunastaessaan pantattua omaisuutta pesä pyrkii yleensä tekemään myyntitoimet nopeasti.¹⁸⁶

Panttiomaisuuden lunastusta voidaan pitää panttivelkojan kannalta kaiken kaikkiaan suotuisana vaihtoehtona. Velkoja on oikeutettu saamaan kaikki sopimuksenmukaiset erät korkoineen, muttei joudu itse käyttämään aikaa eikä rahaa realisointitoimiin. Yrityssaneerauksessa tosin korkojen maksun osalta ollaan tiukempia kuin konkurssissa. Kuten edeltä käy ilmi, menettelynaikaiset korotkin voivat jäädä panttivelkojalta saatatta ja sopimuksenmukaisia korkoja voidaan osaltaan sovitella.

5 Pantatun omaisuuden realisointi

5.1 Realisointi konkurssissa

5.1.1 Yleisesti

Toisin kuin yrityssaneerauksessa, jossa omaisuuden realisoinnista ei ole erityisiä säännöksiä, realisointi konkurssissa on hyvinkin säänneltyä. Panttivelkojan itsenäinen realisaatiovalta on juuri konkurssille ominaista. Konkurssin osalta voidaan jopa puhua panttivelkojan realisointimonopolisista, jota vuoden 2004 konkurssilaki vielä vahvisti.¹⁸⁷

Tässä jaksossa käsittelen ensiksi panttivelkojan mahdollisuuksia realisoida pantattua omaisuutta ns. separaatio-oikeutensa nojalla. Käyn läpi panttivelkojan edellytykset myyntiin, velvollisuudet konkurssipesää kohtaan sekä konkurssipesän oikeuden kieltää tietyissä tilanteissa panttiomaisuuden realisoinnin. Huomioitava on myös se, ettei panttivelkojalla ole velvollisuutta lähteä omatoimiseen myyntiin, vaikka se onkin konkurssilain lähtökohtana.

Toisena pääjaksona tässä yhteydessä on konkurssipesän oikeus puuttua panttivelkojan separatistiasemaan. Toisin sanoen, millä edellytyksillä konkurssipesällä on oikeus tulla panttivelkojan ja pantatun omaisuuden väliin. Konkurssipesällä on eräin edellytyksin oikeus myydä pantattua omaisuutta. Myös konkurssipesällä on silti oikeus pysyä passiivisena panttiomaisuuden myynnin suhteen, vaikka passiivisuudella voi käytännössä ollakin konkurssin lopettamista kannalta merkitystä.

¹⁸⁶ HE 26/2003 vp, s. 160.

¹⁸⁷ Koululu 2009a, s. 375.

5.1.2 Panttivelkojan rahaksi muuttamiseen tähtäävät toimet

5.1.2.1 Myynnin edellytykset

Koska panttivelkojan erillisrealisointi johtaa usein tilanteeseen, jossa siitä koituu vahinkoa konkurssin etuoikeudettomille velkojille, konkurssilaissa on pyritty liittämään panttiomaisuuden realisointi aikaisempaa kiinteämmin osaksi konkurssivarallisuuden muuta realisointia.¹⁸⁸ Tästä huolimatta lähtökohtana edelleen on panttivelkojan ensisijainen oikeus pantatun omaisuuden rahaksimuuttoon.¹⁸⁹

Panttivelkojalla on konkurssissa erityinen separatistiasema (KonkL 3:4.1 ja KonkL 17:11.1). Se tarkoittaa kiinteistöpannettivelkojan kannalta sitä, että konkurssin aikana panttivelkojalla on oikeus konkurssin estämättä hakea erillistäytäntöönpanoa.¹⁹⁰ Panttivelkoja on pääsääntöisesti immuuni konkurssipesän rahaksimuuttotoimille eikä panttivelkojan tarvitse periä saataviaan osana konkurssimenettelyä.¹⁹¹

Konkurssin alkaminen muuttaa panttivelkojan oikeusasemaa siten, että konkurssi yleensä eräännyttää velan suoraan lain nojalla. Näin tapahtuu myös panttivelkojan saamisille (KonkL 3:9). Tällaisessa tilanteessa panttivelkoja voi olla myös oikeutettu korvaukseen. Koska konkurssin alkaminen eräännyttämisperusteena rinnastetaan velallisen sopimusrikkomukseen, panttivelkojalla on oikeus saada pantin arvosta määrä, jonka velallinen olisi joutunut panttivelkojalle maksamaan sopimusrikkomuksen perusteella (KonkL 17:10).

Lähtökohtaisesti eri osapuolet pyrkivät vapaaehtoiseen myyntiin panttiomaisuuden osalta.¹⁹² Aina tällaisesta myyntitavasta ei kuitenkaan päästä sopimukseen. Siinä tapauksessa kiinteistöpannettivelkojalla on oikeus hakea edellä mainittua erillistäytäntöönpanoa siitakin huolimatta, että konkurssilain 3:5:n mukaan konkurssin aikana vallitsee erillistäytäntöönpanon aloittamisen kieltö.¹⁹³

Kiinteistöpannettivelkojahan ei voi suoraan itse käyttää realisointivaltaansa, vaan tällaisen velkojan tulee hakea erillistäytäntöönpanoa ulosottomieheltä. Oikeuskirjallisuudessa

¹⁸⁸ Koulou 2009a, s. 371.

¹⁸⁹ Nenonen 2005, s. 766.

¹⁹⁰ HE 26/2003 vp, s. 161.

¹⁹¹ Niemi 2010, s. 423.

¹⁹² Tepora – Kaisto – Hakkola 2009, s. 255.

¹⁹³ Könnkölä – Linna 2013, s. 864. KonkL:n 3:5:n mukaan pääsääntö on, että konkurssin alettua konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen ei saa kohdistaa ulosottotoimia konkurssisaatavan perimiseksi.

puhutaan myös ulosottomiehen ”myyntimonopolista”. Ennen ulosoton käynnistämistä panttivelkojalta vaaditaan ulosottoperusteen hankkimista.¹⁹⁴

Panttivelkojan hakiessa ulosottoa sovellettaviksi tulevat ulosottokaaren set.¹⁹⁵ Konkurssilain voimaantulon jälkeen ulosottokaarella on tapahtunut myös uudistuksia. Aiemmasta poiketen nykyisin ulosottokaaren mukainen myynti ei tarkoita pelkästään huutokauppaa vaan se voi toteutua myös vapaalla myynnillä.¹⁹⁶

Käsittelen tässä yhteydessä vain panttivelkojan ja tutkielmani kannalta tärkeitä ulosottokaaren säännöksiä. Aloitan ulosottomiehen suorittamasta huutokaupasta. Tämän jälkeen käsittelen vapaata myyntiä ensin ulosottomiehen toimittamana ja viimeiseksi vapaata myyntiä yksityishenkilön toimesta.

Havansi on huomauttanut, että aiemmin ulosottolainsäädännössä puhutusta termistä ”pakkohuutokauppa” on uudessa ulosottokaarella luovuttu ja sen sijaan nykyisin puhutaan julkisesta huutokaupasta tai vain huutokaupasta. Jos muusta lainsäädännöstä vielä löytyy ”pakkohuutokaupalla” tapahtuvaa myyntiä, sitä voidaan soveltaa myös vapaaseen myyntiin (UK 5:1.2).¹⁹⁷

Huutokaupasta tai julkisesta huutokaupasta puhuttaessa myynnin suorittaa ulosottomies itse ja myynnin tulee tapahtua julkisena huutokauppana. Termiä vapaa myynti käytetään kaikenlaisesta muusta mynnistä. Vapaata myyntiä on siis esimerkiksi ulosottomiehen toimittama muu myynti tai huutokauppa yksityishenkilön toteuttamana. Tämä on huomionarvoista, sillä termit voivat olla harhaanjohtavia.¹⁹⁸

Ulosottomies voi tehdä valintansa näiden kahden myyntitavan välillä, jos edellytykset vapaaseen myyntiin ovat olemassa (UK 5:2.1). Näin ollen huutokauppa on aina mahdollinen valinta, vapaa myynti sitä vastoin vaatii, että tietyt edellytykset täyttyvät. Saman säännöksen mukaan ulosottomiehen tulee valintaansa tehdessä ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika. Hänen tulee pyrkiä aina myynnissä hyvään tulokseen.

Kiinteistöpanttivelkoja voi vielä arvioida vapaan myynnin kannattavuutta itsensä, mutta myös konkurssipesän kannalta. Panttivelkoja voi olla suostumatta vapaaseen myyntiin,

¹⁹⁴ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 864-865.

¹⁹⁵ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 866.

¹⁹⁶ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 855.

¹⁹⁷ *Havansi* 2009, s. 563.

¹⁹⁸ *Linna – Leppänen* 2007, s. 414.

jos katsoo sen myyntitavan olevan kaiken kaikkiaan huonompi vaihtoehto kuin huuto-
kauppamyynti.¹⁹⁹

Panttivelkojan kannalta tärkeänä voidaan ensinnäkin pitää ulosottokaaren alimman hyväksyttävän tarjouksen vaatimusta (UK 5:54). Sen mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee kiinteistön huutokaupassa peittää ulosottokaaren mukaiset paremmalla etuoikeussijalla olevat saatavat. Oikeuskirjallisuudessa puhutaan myös ”peittämisperiaatteesta” eli huonommalla etuoikeussijalla olevan velkojan saamisen perintä ei saa olla vahingollista paremmalla etusijalla olevalle velkojalle.²⁰⁰

Etuoikeusjärjestys on kiinteistöjen huutokaupan osalta löydettävissä ulosottokaaresta (UK 5:47). Ulosottohuutokaupan maksunsaantijärjestyksessä panttivelkoja on kolmannessa ryhmässä. Toisin sanottuna ennen panttivelkojalle maksettavaa suoritusta tulee maksaa täytöntöönpanokulut, myyntimaksu sekä konkurssilain 17:7:n mukainen kiinteistön hoidosta kertyneet maksut (UK 5:47:n 1. kohta). Tämän lisäksi lakisääteinen panttioikeus ohittaa vielä maksunsaantijärjestyksessä kiinteistöpananttivelkojan (UK 5:47:n 2. kohta).

Kiinteistöpananttivelkojan hakiessa ulosottomiehen toimittamaa huutokauppaa, hänellä on itsellään vielä oikeus kieltää kiinteistön myynti, jos annettu korkein tarjous ei peitä kokonaisuudessaan hänen omaa saatavaansa (UK 5:58).

Edellä mainitut lainkohdat suojaavat etuoikeutettuja velkojia ja turvaavat maksunsaantia. Kiinteistöpananttivelkojalla on mahdollisuus, viime kädessä kielto-oikeutta käyttämällä, vaikuttaa kiinteistön myyntihintaan. Pääsääntöisesti tällaisella tavalla toteutettu myynti saa myös panttioikeudet raukeamaan. Poikkeuksellisesti myynnin yhteydessä on voitu sopia niin, että omaisuus myydään panttioikeus säilyttäen ja ostaja ottaa saatavan vastattavakseen (UK 5:59).

Ulosottomiehen toimittaman huutokaupan rinnalle uudessa ulosottokaaressa on annettu mahdollisuus valita ulosottomiehen suorittama vapaa myynti (UK 5:76) tai muu vapaa myynti (UK 5:77). Vapaan myynnin osalta on kuitenkin huomioitava, että se vaatii yleensä velallisen sekä niiden velkojien ja muiden oikeuksien haltijoiden suostumuksen,

¹⁹⁹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 866.

²⁰⁰ *Linna* 2008, s. 186.

joiden oikeutta myynti koskee. Velallisen puolesta riittää, kun suostumuksen antaa pesänhoitaja.²⁰¹

Tässä yhteydessä huomioitavaa on, että ulosottomiehen toimittama vapaa myynti voidaan kuitenkin toteuttaa myös ilman kaikkien tahojen suostumusta, jos kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaatavat ja vastaa selvitysten mukaan käypää hintaa tai korkein tarjous on huutokaupassa hylätty ja kauppahinta nousee vapaassa myynnissä sitä korkeammaksi eikä alita selvästi käypää hintaa ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen (UK 5:76.2). Samanlaista kiertosäännöstä ei löydy yksityisen toteuttamasta myynnistä (UK 5:77).

Pääsääntönä myös ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä on panttioikeuksien raukeaminen, jollei saatavaa oteta vastattavaksi tai omaisuutta ole myyty oikeus säilyttäen (UK 5:80.1). Sitä vastoin ulosottokaaren 7:77:n mukaisessa myynnissä oikeudet pääsääntöisesti pysyvät voimassa, jollei asianosaiset sekä ostaja muuta sovi (UK 5:80.1).

5.1.2.2 Panttivelkojan velvollisuudet myynnin yhteydessä

Separatistin asemastaan huolimatta panttivelkojalla on myös tiettyjä velvollisuuksia konkurssipesää kohtaan. Velkoja ei voi täysin itsenäisesti edetä suoraan mahdolliseen panttikohteen realisaatioon. Velvollisuudet voidaan ajallisesti jakaa niin, että osa niistä tulee toteuttaa ennen myyntiä, osa myynnin aikana ja osa myynnin jälkeen.

Panttivelkojan tulee ilmoittaa pesänhoitajalle saatavansa ennen kuin ryhtyy minkäänlaisiin rahaksimuuttotoimiin. Tämän lisäksi panttivelkojalla on velvollisuus ilmoittaa pesänhoitajalle omaisuuden myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka (KonkL 17:11.2). Lisäksi ilmoitukseen tulee liittää panttivelkojan tiedossa olevat olennaiset myyntiehdot.²⁰²

Tällainen myynti-ilmoitus on lainvalmisteluaineiston mukaan panttivelkojan tehtävä hyvissä ajoin, yleensä vähintään kaksi viikkoa ennen myyntiä. Pesälle tulee jäädä tarpeeksi pitkä aika harkita esimerkiksi sitä, lunastaako pesä kyseisen panttiomaisuuden tai onko panttivelkojan myyntitoimet pesän kannalta edullisin tapa.²⁰³

²⁰¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 856.

²⁰² *Nenonen* 2004, s. 98.

²⁰³ *HE 26/2003 vp*, s. 162.

Koska kiinteistöpanntivelkoja ei voi lainvalmisteluaineiston mukaan itsenäisesti ryhtyä realisaatiotoimiin, vaan velkojan tulee hakea ulosottokaaren mukaista myyntiä, panttivelkojalla on velvollisuus antaa edellä mainittu ilmoitus konkurssipesälle ennen ulosottohakemuksen tekemistä.²⁰⁴

Tämä hallituksen esityksessä esitetty kanta on saanut oikeuskirjallisuudessa myös kritiikkiä. Tuomiston mukaan panttivelkojan ilmoitusvelvollisuuden sisällyttäminen myös ulosotossa tapahtuvaan realisaatioon tuntuu yllättävältä. Ennakkoilmoituksen myynnistä kun täytyy sisältää myös myynnin ajan ja paikan, joita panttivelkoja ei voi tietää ennen ulosottohakemuksen tekemistä. Tämän lisäksi ulosottoviranomainen ilmoittaa joka tapauksessa konkurssihallinnolle nämä tiedot.²⁰⁵

Panttia myydessään panttivelkojan tulee noudattaa huolenpitovelvollisuutta. Se tarkoittaa tässä tilanteessa lähinnä sitä, että panttivelkojan tulee ottaa realisoidessaan panttiomaisuutta huomioon myös pantin omistajan kuin konkurssipesänkin edut. Panttivelkojan velvollisuutena on pyrkiä saamaan pantatusta omaisuudesta mahdollisimman korkea hinta. Ratkaisun KKO 1985 II 29:n perusteella panttivelkoja voi myös tulla korvasvelvolliseksi, jos se suorittaa myynnin alihintaisena.²⁰⁶

Kiinteistöpanntivelkojan kannalta edellä mainittu huolenpitovelvollisuus tosin ei ole yhtä vahva kuin se on käteispanntivelkojalla, joka voi toimittaa myynnin itse. Ulosottokaaren mukaisessa realisoinnissa lähtökohtaisesti eri tahojen edut otetaan huomioon jo siinä, että menettely on lakimääräinen. Kiinteistöpanntivelkoja ei tällaisessa tilanteessa vastaa mahdollisista menettelyvirheistä vaan vastuu siirtyy ulosottomiehelle. Tämä taas tarkoittaa, että viime kädessä vastuu menettelyvirheistä kuuluu valtiolle.²⁰⁷

Konkurssipesän etujen huomioon ottaminen voi aktualisoitua esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa kiinteistöpanntivelkojan tulee valita ulosottokaaren mukaisista myyntitavoista. Oikeuskirjallisuudessa toiseksi esimerkiksi mahdollisesta tilanteesta, jossa kiinteistöpanntivelkojan tulee huomioida pesän edut, on esitetty tilannetta, jossa panttivelkojan tulee ottaa kantaa ulosoton yksityiskohtiin, joilla on vaikutusta myös pesälle. Tällaisia yksityiskohtia voisivat olla kertymän tai kulujen määrään vaikuttavat asiat.²⁰⁸

²⁰⁴ HE 26/2003 vp, s. 162.

²⁰⁵ Tuomisto 2005, s. 416-417.

²⁰⁶ Koulou 2009a, s. 373.

²⁰⁷ Koulou 2009a, s. 373.

²⁰⁸ Könkkölä – Linna 2013, s. 866.

Myynnin jälkeen panttivelkojalla on velvollisuus viivytyksettä antaa konkurssipesälle tilitys pantin myynnistä ja myyntihinnan käyttämisestä. Sen lisäksi konkurssipesä on oikeutettu saamaan panttiomaisuuden realisoinnista koitunut mahdollinen ylijäämä (KonkL 17:11.2). Ulosottomenettelyn kautta toimitetussa panttiomaisuuden myynnissä ulosottomies vastaa kertyneiden varojen jaosta.²⁰⁹

Ilman seurauksia ei panttivelkoja pääse laiminlyötyään jotain edellä mainituista velvollisuuksistaan. Ennen myyntiä tapahtuneiden velvollisuuksien rikkomisesta tuomioistuim voi määrätä konkurssipesän vaatimuksesta väliaikaisen myyntikiellon (KonkL 17:11.3).²¹⁰ Tämän lisäksi panttivelkojalle voi tulla maksettavaksi jälkivalvontamaksua vastaava rahamäärä (KonkL 17:11.4). Maksu on suuruudeltaan yksi prosentti saatavan määrästä, kuitenkin vähintään 600 euroa ja enintään 6 000 euroa (KonkL 12:16.1). Tämä seuraamusluonteinen maksu panttivelkojan tulee maksaa konkurssipesälle pesänhoitajan vaatimuksesta.²¹¹

5.1.2.3 Konkurssipesän oikeus kieltää panttiomaisuuden myynti

Aiemmasta konkurssilainsäädännöstä poiketen uudesta konkurssilainsta on löydettävissä kaksi erillistä säännöstä, joiden turvin konkurssipesä saa kieltää panttivelkojan myyntitoimet määräajaksi. Kyse on kuitenkin vain realisoinnin lykkäämisestä, joten tällaisilla toimilla ei voi olettaa olevan panttivelkojan kannalta pidempiaikaisia vaikutuksia.

Olen kuitenkin katsonut, että säännösten käsitteleminen on aiheellista kokonaiskuvan saamiseksi panttivelkojan realisointivallasta. Vaikka kielloilla ei voida estää panttivelkojan myyntitoimia kuin hetkellisesti, maksunsaannin nopeus voi olla panttivelkojalle hyvinkin tärkeää.

Tuomioistuim voi konkurssipesän vaatimuksesta ensinnäkin kieltää tai keskeyttää panttivelkojan realisointitoimet, jos velkoja on konkurssilain 17:11.1 tai 2 säännösten vastaisesti ryhtynyt niihin (KonkL 17:11.3). Toisin sanoen jos panttivelkoja on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa pesänhoitajalle.²¹²

²⁰⁹ Koulum 2009a, s. 373.

²¹⁰ Ks. jakso 5.1.2.3 Konkurssipesän oikeudesta kieltää panttiomaisuuden myynti.

²¹¹ Kõnkkõlõ – Linna 2013, s. 860.

²¹² KonkL:n 17:11.1 velvoittaa panttivelkojan ilmoittamaan pesänhoitajalle saatavansa. KonkL:n 17:11.2:n mukaan panttivelkojan tulee myös ilmoittaa pesänhoitajalle omaisuuden myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka.

Jotta tuomioistuimien määräisi kiellon, edellytetään, että se on tarpeen konkurssipesän oikeuksien turvaamiseksi. Lainvalmisteluaineiston mukaan konkurssipesän ei kuitenkaan tarvitse esittää näyttöä siitä, että jokin toinen myyntitapa olisi parempi. Lähtökohtaisesti edellytys täyttyy jo yksin sillä, että pesä tarvitsee aikaa selvitysten tekemistä varten.²¹³

Panttivelkojan kannalta keskeinen kysymys on se, kuinka kauan konkurssilain 17:11.3:n mukainen myynnin kieltä voi kestää. Lainvalmisteluaineistossa puhutaan riittävän ajan varaamisesta pesälle. Esimerkkinä tilanteesta, jossa myynnin ilmoitusvelvollisuus on laiminlyöty, esitetään kiellon voivan päättyä aikaisintaan viikon tai kahden kuluttua.²¹⁴

Oikeuskirjallisuudessa Koulu ja Nenonen ovat ottaneet kantaa tähän kysymykseen. Molemmat ovat puoltaneet samaa kestoajaa kuin mitä lainvalmisteluaineistosta käy ilmi. Nenonen toteaa, että tämä kaksi viikkoa on sellainen aika, jota voidaan pitää tavanomaisena myynti-ilmoituksen ja myynnin välisenä aikana.²¹⁵

Edellä mainittuun lainkohtaan liittyy siis tietynlainen sanktio panttivelkojan laiminlyöntien takia. Toinen konkurssipesälle kieltä-oikeuden antava säännös löytyy konkurssilain 17:12. Sen mukaan konkurssipesällä on määräaikainen oikeus, jonka turvin se saa kieltää panttivelkojaa ryhtymästä realisointitoimiin tai tällaisten toimien jatkamisen.

Tarkoituksena on antaa konkurssipesälle eräänlainen rauhoitusajka, jonka puitteissa pesä saa selvittää panttivelkojan saatavaan tai panttioikeuteen mahdollisesti liittyvän epäselvyyden tai harkita sillä käytettävissä olevia toimia panttiomaisuuden myymiseksi tai säilyttämiseksi pesällä. Tämänkin kiellon tarkoituksena on siis turvata konkurssipesän etuja.²¹⁶

Konkurssipesän kieltä-oikeus on voimassa enintään kaksi kuukautta. Se voidaan määrätä missä vaiheessa konkurssia tahansa ja se astuu voimaan heti, kun konkurssipesä on siitä todisteellisesti ilmoittanut panttivelkojalle.²¹⁷ Huomionarvoista on, että se voidaan antaa ainoastaan yhden kerran (KonkL 17:12.1). Tästä syystä konkurssipesän kannattaa harkita kiellon voimassaoloaikaa, sillä vaikka kieltä olisi annettu mahdollista enim-

²¹³ HE 26/2003 vp, s. 163.

²¹⁴ HE 26/2003 vp, s. 163.

²¹⁵ Koulu 2009a, s. 373, sekä Nenonen 2004, s. 99.

²¹⁶ HE 26/2003 vp, s. 164. Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 641. Konkurssipesän etu voi heidän mukaansa vaatia sitä, että kiinteistön tyhjentämisellä ei ole niin kiire. Se voi myös tarkoittaa, että eri myyntitavoista tehdään edullisemmuusvertailua.

²¹⁷ Todisteellinen tiedoksianto eroaa yleisestä KonkL 22:5:n tiedoksiantosäännöstä. Todisteellisella tiedoksiannolla tarkoitetaan Könkkölän ja Linnan mukaan haastetiedoksiantoa tai muuta todistettavaa tiedoksiantoa. Ks. aiheesta lisää *Könkkölä – Linna* 2013, s. 43-44.

mäisaikaa lyhyempänä, sitä ei voida jälkikäteen pidentää. Konkurssipesä voi myös harkintavaltaansa käyttäessään rajata kiellon kohdistumaan esimerkiksi vain tiettyntyyppiin myyntitapoihin.²¹⁸

Kielto tulee yleensä ajankohtaiseksi silloin, kun panttivelkoja ilmoittaa myyvänsä panttiomaisuutta. Se voidaan kuitenkin määrätä myös silloin, kun panttivelkoja ei ole ryhtynyt vielä konkreettisiin realisaatiotoimiin. Silloin kun panttivelkoja on tehnyt konkurssipesälle ennakkoilmoituksen tulevasta myyntitoimistaan, konkurssipesän tulee reagoida siihen kahden viikon määräajassa, jos pesä haluaa asettaa kiellon. Tämä kahden viikon määräaika lasketaan siitä, kun konkurssipesä sai panttivelkojan ilmoituksen. Määräajan jälkeen annettua kieltoa panttivelkojan ei tarvitse noudattaa.²¹⁹

Lähtökohtaisesti velkojat tekevät päätöksen myynnin kieltämisestä, mutta pesänhoitajalla on oikeus kiireellisessä tapauksessa määrätä kielto konkurssipesän puolesta. Velkojat voivat myös siirtää päätösvaltansa pesänhoitajalle.²²⁰ Tähän liittyy myös panttivelkojan kannalta tietynasteinen oikeusturvavaje.

Toisin kuin konkurssilain 17:11.3:n mukaiseen kieltoon, tähän konkurssilain 17:12:n kieltoon ei välttämättä liity lainkaan tuomioistuimen harkintaa. Koska pesänhoitajan toimista ei ole moiteoikeutta, panttivelkojalla ei ole myöskään muutoksenhakuoikeutta tämän kiellon johdosta. Muutoksenhakuoikeuden puuttumisesta taas seuraa, ettei panttivelkoja voi saada tuomioistuimelta kieltomääräystä, jolla velkoja voisi vastata konkurssipesän asettamaan määräaikaiseen kieltoon. Oikeuskirjallisuudessa suositellaankin, että panttivelkojan oikeusturvan kannalta asian käsittely tapahtuisi aina velkojien toimesta.²²¹

Jos panttivelkoja rikkoo kieltoa eli vaihtoehtoisesti joko ryhtyy realisaatioon tai jatkaa jo aloitettuja toimiaan, on konkurssipesällä oikeus hakea tuomioistuimelta tukea määräykselleen (KonkL 17:12.3). Tuomioistuin voi määrätä velkojan lopettamaan realisointitoimet. Tuomioistuimelta haettavalla kiellolla ei ole vaikutusta kiellon voimassaoloaikaan, sillä myös tuomioistuimen asettamalla kiellolla on kahden kuukauden määräaika.²²²

²¹⁸ *Koulu* 2009a, s. 374.

²¹⁹ *HE 26/2003 vp*, s. 164.

²²⁰ *HE 26/2003 vp*, s. 164.

²²¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 820.

²²² *Koulu* 2009, s. 374-375.

Konkurssipesällä tulee kuitenkin olla jonkinasteinen peruste sille, että pesä hakee tuomioistuimen kieltopäätöstä. Pelkkä uhka panttivelkojan toimista ei lain sanamuodon mukaisesti tulkittuna riittäne. Konkurssipesän tulee periaatteessa siis näyttää, että jonkinlaisiin rahaksimuuttotoimiin panttivelkojan toimesta on ryhdytty. Tosin näyttökynnys ei oikeuskirjallisuudessa esitetyn kannan mukaan taida olla kovin korkea.²²³

Tuomioistuin voi tehostaa päätöstään ja määrätä myös muita toimenpiteitä, jotka ovat pesän oikeuksien turvaamiseksi tarpeellisia (KonkL 17:11.3). Lainvalmisteluaineiston mukaan tällaisina toimenpiteinä voi tulla kysymykseen esimerkiksi takavarikko, uhkasakko tai määräys pantatun omaisuuden antamisesta erityisen toimitsijan huostaan.²²⁴

Panttivelkojan kannalta kiellot eivät yksinomaan hidasta täytäntöönpanoa, vaan kysymykseen voi sen lisäksi tulla ongelma siitä, kenen korvattavaksi mahdolliset tästä johtuvat kustannukset tulevat. Hallituksen esityksen mukaan realisointiin laitettut kustannukset koituvat panttivelkojan vahingoksi. Näin siinäkin tapauksessa, että rahaksimuutto ei ole voinut toteutua konkurssipesän antaman kiellon tai tuomioistuimen määräyksen vuoksi. Perusteluissa todetaan, että kysymyksessä on kuitenkin vain enimmiltään kahden kuukauden mittainen ajanjakso ja panttivelkojan tulee tietää pesän oikeudesta kielltoon. Panttivelkojalla on ollut mahdollisuus etukäteen selvittää konkurssipesän kanssa mahdolliset esteet.²²⁵

Jos konkurssipesä sitä vastoin on määrännyt kiellon ilman laissa nimenomaisesti säädettyjä edellytyksiä, ei voida pitää enää luontevana seurata edellä mainittuja periaatteita. Tällaisessa tilanteessa korvausvastuu siirtyy konkurssipesän vastattavaksi. Vastuu velkojan kärsimistä vahingoista on konkurssipesän massavelkaa.²²⁶ Jos ulosottomiehen toimittama ulosottokaaren mukaisesti tapahtuva realisaatio on edennyt jo kuuluttamiseen asti, pesän tulee myös vastata myynnin peruuntumisesta aiheutuvista kustannuksista.²²⁷

²²³ *Koulu* 2009a, s. 375.

²²⁴ *HE 26/2003 vp*, s. 163.

²²⁵ *HE 26/2003 vp*, s. 164.

²²⁶ *Koulu* 2009a, s. 375.

²²⁷ *HE 26/2003 vp*, s. 164.

5.1.3 Konkurssipesän oikeus myydä panttauskohde

5.1.3.1 Myynnin edellytykset

Kuten edeltä on käynyt ilmi, panttikohteen realisoinnista pääsääntöisesti vastaa panttivelkoja separatistiasemansa perusteella. Separatistiasema ei kuitenkaan ole ehdoton, vaan konkurssilaki sallii tietyissä tilanteissa konkurssipesän myyntitoimet. Panttivelkojalta ei myöskään edellytetä aktiivista roolia, vaan esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistö on ylikiinnitetty, panttivelkoja on mahdollisesti halunnut jättäytyä passiiviseksi.²²⁸

Konkurssipesällä on konkurssilain mukaan oikeus myydä konkurssipesään kuuluvaa panttiomaisuutta, jos panttivelkoja siihen suostuu tai tuomioistuin antaa siihen luvan (KonkL 17:8.1). Konkurssipesällä on tosin velvollisuus huolehtia myynnin yhteydessä, että omaisuus muutetaan rahaksi pesän kannalta edullisemmalla tavalla niin, että siitä saadaan mahdollisimman hyvä myyntitulos (KonkL 17:3.1).

Konkurssilain konkurssipesän myyntiä sääntelevistä pykälistä käy ilmi, ettei konkurssipesä voi myydä pantattua omaisuutta itsenäisesti ilman panttivelkojan suostumusta kolmeen vuoteen konkurssin alkamisesta. Tämän kolmen vuoden aikana tapahtuvista myyntitoimista vastaa lähtökohtaisesti siis panttivelkoja tai panttivelkojan hyväksyttyä pesän myyntitoimet, pesä itse.

Pesän kannalta edullisimman tavan valitseminen voi olla sivullisten oikeuksien näkökulmasta sitä vastoin jopa haitallista, sillä oikeuksien pysyvyys määräytyy eri tavalla sen mukaan, minkä myyntitavan pesä valitsee. Oikeuskirjallisuudessa Tuomisto onkin huomauttanut, että sivullisten kannalta lopputulos voi olla vaan seurausta sattumasta tai taktisesta oman edun tavoittelusta. Konkurssilain 17:3:n noudattaminen voi myös pakottaa valitsemaan myyntitavan sillä perusteella, että pesän kannalta edullisinta on sivullisten oikeuksien raukeaminen. Tuomiston mukaan myyntitapojen eroja ei voi perustella silläkään, että velkojien intressit sitä puoltaisi ainakaan näin jyrkästi.²²⁹

Kaisto ja Tepora ovat ottaneet kantaa siihen kysymykseen, mikä realisointitapa olisi konkurssipesän kannalta konkurssilain 17:3.1:n nojalla edullisin. He puoltavat tästä näkökannasta tapaa, jolla päästään ”tehokkaimmin eroon” sivullisten oikeuksista. Toisin sanoen ajatuksena on juuri tämä Tuomiston mainitsema taktinen oman edun tavoittelu.

²²⁸ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 836.

²²⁹ *Tuomisto* 2007a, s. 500-501.

Jos yksin tältä kannalta ajatellaan myyntitavan valintaa, paras realisointitapa olisi ulosottokaaren mukainen myynti.²³⁰

Vaikkei edellä mainittu vaikutakaan panttivelkojan asemaan siinä mielessä, että sillä olisi vaikutusta panttisaamisen pysyvyyteen, on lähdettävä siitä, että konkurssipesän mahdolliset realisaatiovalinnat eivät ole panttivelkojankaan kannalta täysin yhdenkanta-
viä. Tätä käsitellen myöhemmin tutkielmassani.

Konkurssipesälle vaihtoehtona on ensinnäkin pysytellä passiivisena ja odotella panttivelkojan toimenpiteitä. Huomionarvoista on, että mitään velvollisuutta konkurssipesällä ei ole lain mukaan ryhtyä myymään pantattua omaisuutta. Eikä toisaalta panttivelkojalakaan ole oikeutta sitä vaatia.²³¹ Passiivisena pysyminen saattaa kuitenkin estää konkurssin loppuunsaattamisen. Tosin lopputilityskin voidaan toimittaa, vaikka pantattua omaisuutta olisi vielä realisoimatta (KonkL 19:1.2).²³²

Ensisijaisesti pesä ryhtyy omatoimiseen rahaksimuuttoon tilanteissa, joissa pantatun omaisuuden arvo ylittää panttivelkojan saamisoikeuden. Sellaisissa tapauksissa myynnistä kertyy myös suoritusta pesälle.²³³ Pesän käytettävissä olevina vaihtoehtoina aktiiviseen toimintaan ovat seuraavaksi tarkemmin käsitellyt vapaaehtoinen myynti panttivelkojan suostumuksella, myynti tuomioistuimen luvalla sekä ulosottokaaren mukainen myynti.²³⁴

5.1.3.2 Myynti panttivelkojan suostumuksella

Konkurssipesä voi tiettyjen edellytysten vallitessa myydä panttiomaisuutta tavallisella vapaaehtoisella kaupalla. Tällaisesta myyntitavasta ei ole yksityiskohtaisia säännöksiä, vaan noudatettaviksi tulevat yleiset yksityisen kaupan periaatteet.²³⁵ Panttivelkoja voi antaa suostumuksensa myös ulosottokaaren mukaiseen myyntiin. Tässä kohdin keskityn käsittelemään vain vapaaehtoista myyntiä jättäen ulosottokaaren mukaisen myynnin jäljemmäksi.

Kiinteistön ja muun kiinnitetyn omaisuuden rahaksi muuttamisessa ensisijaisena olet-
tamuksena on, että vapaaehtoinen kauppa olisi sekä tehokkain että nopein tapa myydä

²³⁰ Kaisto – Tepora 2012, s. 531.

²³¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 638.

²³² Koulou 2009a, s. 376.

²³³ Niemi 2010, s. 427.

²³⁴ Koulou 2009a, s. 375-376.

²³⁵ Könkkölä – Linna 2013, s. 833.

omaisuus.²³⁶ Koska kiinteistöpanntivelkoja ei voi itsenäisesti tällaista myyntitapaa toteuttaa, myös velkojan kannalta parhaaseen lopputulokseen voidaan päästä, kun panttivelkoja antaa konkurssipesän huolehtia myyntitoimista.

Tämä siksi, että ulosottokaaren mukaisesta myynnistä saatu luovutushinta on usein pienempi kuin vapaaehtoisella kaupalla saatu hinta. Myyntihinnan lisäksi huomionarvoista on myyntitavan nopeus. Koska vapaaehtoinen myynti toteutetaan yhteisymmärryksessä panttivelkojen ja konkurssipesän välillä, eikä se edellytä panttivelkojan erikseen hankkimaa ulosottooperustetta, myyntitapaa voidaan siitä syystä pitää nopeampana kuin ulosottokaaren mukaista myyntiä.²³⁷

Vapaaehtoisessa myynnissä voidaan lähtökohtaisesti sopia vapaasti maksuajoista ja muista kauppaan liittyvistä ehdoista. Lainvalmisteluaineiston mukaan myös kaupan kohde voidaan määrittää halutulla tavalla myyden esimerkiksi kiinteistö osina tai kiinteistön mukana kiinteistön käyttöön soveltuvaa irtainta omaisuutta.²³⁸

Myös myyntitavan valinta on tällaisen vapaaehtoisen myynnin osalta valinnainen. Kiinteistö voidaan myydä vapaalla myynnillä, pesän toimesta tapahtuvalla vapaaehtoisella huutokaupalla tai jollain muulla tavalla, mitä pidetään edullisena²³⁹. Kiinteistöstä voidaan järjestää myös tarjouskilpailu.²⁴⁰

Lainvalmisteluaineiston mukaan konkurssipesän ei tarvitse ryhtyä panttiomaisuuden realisointiin panttivelkojen vaatimuksestaan.²⁴¹ Oikeuskirjallisuudessa Könkkölä ja Linna ovat sitä mieltä, että pesä on lähtökohtaisesti velvollinen huolehtimaan panttatunkin omaisuuden myynnistä, jollei myynnistä kieltäytymiseen ole erityistä syytä. He perustelevat tätä kantaa konkurssilain 14:5:ssä ilmenevillä pesänhoitajan tehtävillä, joista yksi on pesään kuuluvan omaisuuden myymisestä huolehtiminen.²⁴²

Hyvä pesänhoitotapa vaatii, että pesänhoitaja on yhteydessä panttivelkojan kanssa panttiomaisuuden realisoinnista. Pesänhoitajan ja panttivelkojan on suositeltavaa sopia yksityiskohdista mahdollisimman varhaisessa vaiheessa konkurssin alettua.²⁴³

²³⁶ HE 26/2003 vp, s. 158.

²³⁷ HE 26/2003 vp, s. 158.

²³⁸ HE 26/2003 vp, s. 158.

²³⁹ Konkurssipesällä on konkurssilain 17:3.1:n mukaan myytävä omaisuus, pantattukin omaisuus, pesän kannalta edullisimmalla tavalla.

²⁴⁰ HE 26/2003 vp, s. 159.

²⁴¹ HE 26/2003 vp, s. 159.

²⁴² Könkkölä – Linna 2013, s. 834.

²⁴³ Ks. KonkNK:n suositus 11/2004 konkurssirealisaatiosta.

Yksi tällainen yksityiskohta, josta on syytä sopia, on vastuukysymys. Panttiomaisuuden myynnin jälkeen voi myöhemmin ilmetä erilaisia virheellisyyksiä. Nenonen onkin huomauttanut, että esimerkiksi kiinteistön maaperän pilaantumisesta johtuvat myöhemmät vastuut voivat olla merkittävän suuria. Jos panttivelkojan kanssa ei tällaisesta vastuunjaosta päästä sopimukseen, pesän kannalta voi olla järkevää jättäytyä myyntitoimista vaille ja antaa panttivelkojan toteuttaa ne ulosottokaaren mukaisesti.²⁴⁴

Jos konkurssipesä ottaa myynnin vastattavakseen, sen tulee saada suostumus kaikilta panttivelkojilta, jos velkojia on useita.²⁴⁵ Laki sinänsä ei edellytä erityisten muutosäänösten noudattamista, mutta toki todistelun kannalta konkurssipesän on suotavaa pyytää velkojien suostumukset kirjallisina.²⁴⁶

Panttivelkoja voi halutessaan antaa suostumuksensa myös ehdollisena. Tämä tarkoittaa sitä, että panttivelkoja voi määrätä esimerkiksi, että myynnissä tulee saavuttaa tietty vähimmäishinta. Panttivelkojan suostumus tässä yhteydessä lienee myös peruutettavissa olosuhteiden muuttuessa. Tällainen tilanne on ainakin silloin, kun konkurssipesän omat realisointiin tähtäävät toimet eivät johda tuloksiin. Suostumuksestaan huolimatta panttivelkoja voi myös itsenäisesti alkaa realisoida panttiomaisuutta.²⁴⁷

Pääsääntöisesti panttivelka tulee kokonaisuudessaan maksaa kauppahinnasta. Konkursipesän on maksettava panttisaatava viivästyskorkoineen ja muine mahdollisine korvauksineen. Huomioon tulee ottaa myös esimerkiksi erilaiset viivästysseuraamukset, kuten kiinteämääräinen sopimussakko, joista luotonannon yhteydessä on voitu sopia. Jos velallinen olisi ollut velvollinen sen maksamaan tilanteessa, jossa saaminen olisi erääntynyt sopimusrikkomuksen perusteella, pesälle siirtyy velvollisuus maksaa tämä velkojan saaminen.²⁴⁸

Jos konkurssipesä myy panttiomaisuutta eikä panttivelkaa makseta, panttioikeus pysyy voimassa, jollei panttivelkoja muuhun suostu (KonkL 17:8.2).²⁴⁹ Mitä sitten tarkoitetaan panttivelkojan muulla suostumuksella? Sillä voidaan tarkoittaa esimerkiksi sitä, että

²⁴⁴ Nenonen 2005, s. 766.

²⁴⁵ HE 26/2003 vp, s. 158.

²⁴⁶ Koulou 2009a, s. 376.

²⁴⁷ Koulou 2009a, s. 376.

²⁴⁸ Koulou 2009a, s. 376-377.

²⁴⁹ Kaisto on muistuttanut, että panttioikeuden voimassapysymiseen vaaditaan kuitenkin, että kyseessä on velkoja sitova panttaus. Ks. Kaisto 2012, s. 101-102.

velkoja on voinut sopia ostajan kanssa siitä, että ostaja huolehtii panttisaatavan maksamisesta. Tällöin panttioikeus jää rasittamaan myytyä omaisuutta.²⁵⁰

Panttivelkoja voi myös antaa halutessaan suostumuksensa siihen, että panttioikeus raukeaa myynnin yhteydessä. Tällöin panttivelkoja suostuu siihen, että kaupasta saatu hinta voi olla panttisaatavaa pienempi eikä panttivelkoja näin ollen tule saamaan täyttä suoritusta saatavilleen. Se osa saatavasta, joka jäi myynnin jälkeen maksamatta, on tavallista etuoikeudetonta velkaa. Sitä koskevat tällöin tavallista konkurssivelkojaa koskevat säännöt.²⁵¹

Vapaaehtoisen myynnin osalta panttivelkojaa siis suojataan kahdella tavalla. Toisaalta konkurssipesä ei voi lähteä myymään pantattua omaisuutta omatoimisesti ilman panttivelkojan suostumusta. Toisaalta taas myynnin yhteydessä panttioikeudet pysyvät voimassa, jos panttivelkoja ei muuhun suostu.

Siitäkin huolimatta, että konkurssilaki kieltää konkurssipesän itsenäisen panttiomaisuuden myymisen, Tuomisto on nostanut esille käytäntöön liittyvän tilanteen. Hän huomauttaa, ettei konkurssipesän itsenäistä panttirealisointia näytetä sanktioitavankaan mitenkään. Panttivelkojan suoja tällaisessa yhteydessä näyttää olevan panttioikeuden pysyminen voimassa myynnin yhteydessä. Suostumuksen puuttuminen ei myöskään näytä vaikuttavan luovutuksen sitovuuteen. Panttivelkojalle ei voine Tuomiston mukaan myöskään aiheutua sellaista vahinkoa, jonka nojalla velkoja olisi oikeutettu vaatimaan korvausta konkurssipesän toimista.²⁵²

5.1.3.3 Panttiomaisuuden myynti tuomioistuimen luvalla

Konkurssilaissa on varattu konkurssipesälle mahdollisuus hakea tuomioistuimelta lupa panttiomaisuuden myymiseen ilman panttivelkojan suostumusta (KonkL 17:13). Aikaisempi konkurssilainsäädäntö ei tuntenut vastaavaa järjestelyä. Säännös onkin vuoden 2004 konkurssilain uudistus ja se merkitsee ainakin teoriassa heikennystä panttivelkojan asemaan. Tuomioistuin voi nimittäin tämän säännöksen nojalla antaa luvan pantatun omaisuuden myymiseen siinäkin tapauksessa, ettei myyntihinta riitä kaikkien panttivelkojen maksamiseen.²⁵³

²⁵⁰ *Tepora – Kaisto – Hakkola* 2009, s. 258-259.

²⁵¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 835.

²⁵² *Tuomisto* 2010, s. 41.

²⁵³ *Koulu* 2009a, s. 378.

Panttivelkojan toimet eivät aina johda konkurssipesän kannalta parhaaseen tulokseen. Lainvalmisteluaineiston mukaan joissakin tapauksissa paras mahdollinen myyntitulos saavutetaan, kun myydään kiinteistö osana taloudellista kokonaisuutta eikä myymällä esineitä yksitellen. Panttivelkoja on voinut myös jättäytyä passiiviseksi eikä ole itse aloittanut realisaatioon tähtääviä toimia. Näiden lisäksi voi tulla vastaan tilanne, jossa panttivelkoja on jäänyt tuntemattomaksi. Tällaisia tilanteita ajatellen konkurssipesälle on varattu mahdollisuus suorittaa panttiomaisuuden myynti.²⁵⁴

Oikeuskirjallisuudessa Nenonen on myös pohtinut konkurssilain 17:13:n merkitystä ja antanut kaksi esimerkkiä säännöksen soveltamisesta. Ensimmäinen liittyy sellaiseen tilanteeseen, jossa konkurssipesä on alustavasti hankkinut pantatusta omaisuudesta ostotarjouksen samanaikaisesti panttivelkojan omien realisaatiotoimien kanssa. Jos konkurssipesä ei voi enää käyttää konkurssilain 17:12:1:n mukaista myyntikieltoa, konkurssipesä onnistuu tämän säännöksen turvin keskeyttämään panttivelkojan toimet.²⁵⁵

Toinen Nenosen antama esimerkki taas liittyy panttivelkojan passiivisuuteen. Panttivelkoja voi olla haluton realisoimaan kiinteistöä, jos velkoja pitää kiinteistöä ylikiinnitettyinä, toisin sanoen kiinteistön kaupasta saatu vastike ei riitä kattamaan velkojen saattavia.²⁵⁶ Tämä on myös Koulun ja Niemen mielestä säännöksen yleisin soveltamistilanne. Yli arvostaan pantattua kiinteistöä ei voikaan muulla tavalla myydä, ei edes panttivelkojan suostumuksella.²⁵⁷

Konkurssipesän ei kuitenkaan tarvitse hakemuksessaan ilmoittaa syytä vaatimukselleen. Lain säännöksen sanamuoto ei rajaa konkurssipesän oikeutta hakea tuomioistuimen lupaa vain edellä mainittuihin tilanteisiin.²⁵⁸

Konkurssilain mukaan tuomioistuin voi myöntää konkurssipesälle sen vaatimuksesta luvan myydä panttiomaisuutta, jos omaisuudesta on tehty konkurssipesälle ostotarjous ja se ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon (KonkL 17:13.1).

Tuomioistuin ei voi antaa konkurssipesälle yleistä oikeutta myydä pantattua omaisuutta. Tuomioistuimen lupa edellyttää sitä, että konkurssipesällä on esittää panttiomaisuudesta tehty ostotarjous. Ostotarjouksella tarkoitetaan yksilöityä tarjousta tai vastaavaa si-

²⁵⁴ HE 26/2003 vp, s. 164-165.

²⁵⁵ Nenonen 2004, s. 100.

²⁵⁶ Nenonen 2004, s. 100.

²⁵⁷ Ks. Koulun 2009a, s. 378 sekä Niemi 2010, s. 427.

²⁵⁸ Koulun 2009a, s. 378.

toumusta.²⁵⁹ Tällainen sitoumus voi olla esimerkiksi esisopimus tai ehdollinen kauppa.²⁶⁰

Ostotarjouksen lisäksi konkurssipesän tulee esittää selvitys siitä, että tarjottu hinta ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon. Lainvalmisteluaineistossa tämä on määriteltä sellaiseksi hintatasoksi, jollaista voidaan pitää tavanomaisena myyntihintana kyseisen omaisuuden pakkohuutokaupassa.²⁶¹

Oikeuskirjallisuudessa Koulu on huomauttanut, että huutokauppa-arvon selvittäminen voi aiheuttaa ongelmia, sillä vastaavan myyntikohteen löytyminen ei välttämättä ole ongelmatonta. Hän antaa esimerkiksi sellaisen myyntikohteen, jota ei useinkaan tule huutokaupattavaksi, tiettyyn tuotantoon suunnitellun teollisuuskiinteistön. Koska tällaisen kohteen myynti on harvinaista pakkohuutokaupassa, vertailukohteeksi voidaan joutua ottamaan vapaiden markkinoiden hintataso. Se taas ei ole tarkoituksenmukaista.²⁶²

Myös Könkkölä ja Linna ovat kommentoineet kyseistä ongelmaa. Heidän mukaansa konkurssilain 17:13.1:n mukainen pakkohuutokauppa on liian suppea valinta. Vertailussa olisi otettava huomioon kaikki ulosottokaaren mahdollistamat myyntitavat, kuten myös vapaa myynti. Toisaalta konkurssilain 17:13.1:ssä mainittu pakkohuutokauppa ei vastaa ulosottokaaren 5:23:a. Tässä säännöksessä puhutaan ulosoton vähimmäishinnasta. Ulosottomies ei saa sen mukaan hyväksyä tarjousta, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla (UK 5:23.1).²⁶³

Panttivelkojaa suojataan kauppahintakontrollin²⁶⁴ lisäksi sillä, että panttivelkoja voi estää konkurssipesän suunnitteleman myynnin saattamalla todennäköiseksi, että omaisuudesta saadaan muulla tavalla parempi myyntitulo.²⁶⁵ Tämä ilmenee konkurssilain säännöksen mukaisesti siten, että tuomioistuimen on varattava panttivelkojalle tilaisuus tulla kuulluksi (KonkL 17:13.1).

Todistustaakka on jakautunut niin, että panttivelkojan velvollisuus on saattaa todennäköiseksi se, että panttiomaisuus kannattaisi myydä jollain muulla tavoin kuin konkurssipesän esittämällä. Konkurssipesällä on vastaavasti näyttövelvollisuus siitä, että ostotar-

²⁵⁹ HE 26/2003 vp, s. 165.

²⁶⁰ Niemi 2010, s. 427.

²⁶¹ HE 26/2003 vp, s. 165.

²⁶² Koulu 2009a, s. 379.

²⁶³ Könkkölä – Linna 2013, s. 838-839.

²⁶⁴ Termiä kauppahintakontrolli ovat käyttäneet Könkkölä – Linna 2013, s. 838.

²⁶⁵ Tuomisto 2010, s. 42.

jous on ylipäänsä olemassa ja että ostotarjouksen sisältö ja tarjottu kauppahinta tulee ylittämään huutokauppa-arvon.²⁶⁶

Panttivelkojalta ei siis edellytetä täyttä näyttöä, vaan ainoastaan, että velkoja saattaa todennäköiseksi sen, että omaisuudesta saadaan muulla tavalla parempi myyntitulos (KonkL 17:13.1). Riitautuksessa voi olla kyse esimerkiksi väitteestä paremmasta tuotomahdollisuudesta, konkurssipesän selvityksestä tai kauppahinnanjakoperiaatteista.²⁶⁷

Panttivelkoja voi luvasta huolimatta jatkaa omia realisaatiotoimiaan. Konkurssipesälle on tosin varattu mahdollisuus estää ne. Vaihtoehtoina on konkurssipesän oma kielto-oikeus konkurssilain 17:12:n nojalla tai tuomioistuimien voi konkurssipesän vaatimuksesta määrätä panttivelkojen lopettamaan realisointitoimensa. Muistettava on, että pesän itsensä antamalla kiellolla on kahden kuukauden voimassaoloaika. Tuomioistuimen konkurssilain 17:13.2:n mukaisella kiellolla sitä vastoin enimmäisaikaa ei ole. Se voi olla siis voimassa niin kauan, kunnes konkurssipesä on saanut luvanmukaisen myynnin saatettua päätökseen.²⁶⁸

Panttivelkojen kannalta huomionarvoista on, että tämän säännön nojalla tapahtuvalla myynnillä ei pysytetä panttioikeuksia voimassa (KonkL 17:13.3). Tässä mielessä tällä myyntitavalla on samanlainen vaikutus panttioikeuksiin kuin ulosottokaaren mukaisella huutokaupalla, jossa myynti tapahtuu myös niin, että panttioikeudet raukeavat.²⁶⁹

Lainvalmisteluaineistossa huomautetaan, että kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, kuten maanvuokraoikeus, sitä vastoin jäävät voimaan, jollei oikeudenhaltija ole muuhun suostunut. Kuitenkin, jos tällaisten oikeuksien voimassa pysyminen johtaisi etuoikeusjärjestyksen muuttumiseen panttivelkojen vahingoksi, myyntilupaa ei lainvalmisteluaineiston mukaan voida antaa.²⁷⁰

Konkurssipesällä on oikeus myydä omaisuus, kun päätös lupa-asiaassa on tullut lainvoimaiseksi (KonkL 17:13.3). Koska lupapäätökseen saa hakea muutosta, panttivelkoja voi näin estää konkurssipesän myynnin kuukausiksi. Tämän lisäksi on huomattava se, että lupa voidaan myötää konkurssipesälle vain kerran. Jos aiottu kauppa jostain syystä pe-

²⁶⁶ *Koulu* 2009a, s. 379.

²⁶⁷ *Tuomisto* 2010, s. 42.

²⁶⁸ *Koulu* 2009a, s. 378-379.

²⁶⁹ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 489.

²⁷⁰ *HE 26/2003 vp*, s. 166.

ruuntuu,²⁷¹ yksinoikeus panttiomaisuuden realisaatioon palautuu panttivelkojalle (KonkL 17:13.4).²⁷²

Konkurssipesän pesänhoitaja huolehtii kauppahinnan jakamisesta.²⁷³ Kauppahinta jaetaan niin kuin ulosmittauksessa kertyneet varat on jaettava (KonkL 17:13.3). Tällöin sovellettaviksi tulevat ulosottokaaren etuoikeusjärjestystä koskevat säännöt, kiinteistöjen osalta ulosottokaaren 5:47.²⁷⁴

Kaiken kaikkiaan konkurssilain 17:13:n mukainen myynti puuttuu panttivelkojan asemaan huomattavan paljon. Vaikka panttivelkojalle on annettu reagointikeinot puuttua tällaiseen myyntiin, lupa voidaan myöntää ilman panttivelkojan suostumusta ja niin, ettei panttivelkojan kaikki saamisoikeudet ole turvattu.

5.1.3.4 Panttiomaisuuden myynti ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä

Konkurssipesään kuuluva kiinteä omaisuus myydään usein konkurssimenettelyn ulkopuolella ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä, erillisessä ulosottomenettelyssä. Useimmiten tällainen myynti tapahtuu panttivelkojan hakemuksesta aiemmin käsitellyn mukaisesti.

Ulosottokaaren mukainen myynti ei ole panttivelkojan yksinoikeus, vaan myös konkurssipesä voi valita tämän myyntitavan. Lähtökohtana on, että panttivelkojalta saadaan tällaiseen menettelyyn suostumus. Konkurssipesällä on kuitenkin mahdollisuus hakea pesään kuuluvan ja pantatun omaisuuden myyntiä myös vastoin panttivelkojan suostumusta, kun konkurssin alkamisesta on kulunut kolme vuotta (KonkL 17:14).²⁷⁵

Toisin kuin panttivelkoja, pesä ei tarvitse ulosottorealisointiin erityistä ulosottoperustetta.²⁷⁶ Oikeuskirjallisuudessa onkin todettu, että kyseessä on lähinnä virka-aputyypinen

²⁷¹ Peruuntuminen tarkoittaa sitä, ettei ostotarjouksen tehnyt suostukaan varsinaiseen kauppaan. Konkurssipesän myyntiaikeet raukeavat, vaikka joku toinen olisi valmis tulemaan aiemmin ostotarjouksen tehneen sijaan. Peruuntumisen syykin on merkitykseltään tässä mielessä. Ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 489.

²⁷² HE 26/2003 vp, s. 165.

²⁷³ Pesänhoitajan suorittama kiinteistön kauppahinnan jako on poikkeuksellista. Lähtökohtaisesti kiinnitetty omaisuuden myynti ja jako-osien tilitys kuuluu ulosottomiehelle. Ks. *Könkkölä – Linna* 2013, s. 841.

²⁷⁴ UK 5:47:n mukaan myyntihinnasta tulee suorittaa ensiksi täytäntöönpanokulut, myyntimaksu sekä konkurssilain 17:7:n mukainen korvaus. Tämän lisäksi ennen kiinteistöpanntivelkojan saatavien maksamista tulee suorittaa sellaiset saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus.

²⁷⁵ *Niemi* 2010, s. 428-429.

²⁷⁶ HE 26/2003 vp, s. 166.

toimi, eikä niinkään ole kyse saamisen täytäntöönpanosta niin kuin panttivelkojan haki-
essa ulosottokaaren mukaista myyntiä.²⁷⁷

Konkurssipesä voi suostumuksen saatuaan hakea ulosottomyyntiä milloin vain. Tilan-
teessa, jossa panttivelkoja on useita, suostumus on saatava jokaiselta velkojalta erik-
seen. Vaikkei suostumukselle olekaan asetettu mitään määrämuotoa, konkurssipesän
esittämä selvitys ulosottomiehelle käytännössä vaatii kirjallista muotoa panttivelkojan
suostumukselta.²⁷⁸ Konkurssipesän on syytä suostumusta pyytäessään tiedustella pantti-
velkojalta myös suostumusta ulosottokaaren mukaiseen vapaaseen myyntiin, sillä tällai-
nen myyntitapa edellyttää vielä erikseen velkojien suostumusta.²⁷⁹

Suostuessaan ulosottokaaren mukaiseen myyntitapaan panttivelkoja ei voi esittää sille
ehtoja, vaan suostumuksen tulee olla nimenomainen. Tämä tarkoittaa myös sitä, että
panttivelkoja hyväksyy mahdollisuuden, ettei myynnistä saatu kauppahinta tule katta-
maan kokonaisuudessaan panttivelkojan saamisia. Panttivelkojan antamaa suostumusta
lienee myös pidettävä sitovana. Toisin sanoen velkoja ei ole oikeutettu myöhemmin
vaatimaan täyttä suoritusta kauppahinnasta.²⁸⁰

Ilman panttivelkojan suostumusta tapahtuvaa ulosottokaaren mukaista myyntiä on pi-
detty joissakin tilanteissa tarpeellisenä, mutta viimesijaisena keinona puuttua panttivel-
kojan separatistiasemaan. Tällaista myyntitapaa konkurssipesä saa käyttää vasta, kun
konkurssi on ollut vireillä vähintään kolme vuotta (KonkL 17:14.1). Voidaan puhua
myös eräänlaisesta ”karenssiajasta”.²⁸¹

Lainvalmisteluaineistossa tätä ratkaisua perusteltiin esimerkiksi sillä, että pantattu
omaisuus voi olla luonteeltaan sellaista, ettei siitä välttämättä ole pesälle minkäänlaista
arvoa. Omaisuudesta voi silti aiheutua jatkuvia ylläpitokustannuksia. Panttivelkojakaan
ei aina ole halukas ryhtymään myyntitoimiin tai velkoja on voinut jäädä odottamaan
kiinteistön arvonnousua ja sitä kautta mahdollisesti syntyvää parempaa myyntitulosta.²⁸²

Toisin sanottuna perustelut tällaiseen myyntitapaan ovat lähes samanlaiset kuin kon-
kurssilain 17:13:n mukaiseen tuomioistuimen luvalla tapahtuvaan myyntiin. Näin kon-

²⁷⁷ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 847.

²⁷⁸ *Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors* 2010, s. 489-490.

²⁷⁹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 851. Vapaaseen myyntiin ei liity samanlaista viranomaiskontrollia kuin
ulosottomiehen toimittamaan huutokauppaan. Ks. lisää *Könkkölä – Linna* 2013, s. 856.

²⁸⁰ *Koulou* 2009a, s. 380-381.

²⁸¹ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 847.

²⁸² *HE 26/2003 vp*, s. 167.

kurssipesällä on mahdollisuus saada panttiomaisuuden myynnistä saatu mahdollinen ylijäämä tavallisten konkurssivelkojien saatavien maksuun.²⁸³

Ennen kuin konkurssipesä voi hakea tällaista ”pakkomyyntiä”, pesän tulee ilmoittaa panttivelkojalle myynnistä viimeistään kolme kuukautta ennen ulosottohakemuksen tekemistä (KonkL 17:14.1). Tämän ilmoituksen jälkeen panttivelkojalla on kaksi kuukautta aikaa panna vireille myynnin kieltoa koskeva hakemus (KonkL 17:14.1). Panttivelkojaa suojataan siis pesän ilmoitusvelvollisuudella sekä panttivelkojan oikeudella torjua konkurssipesän hakema ulosottomyynti.

Konkurssipesän tulee liittää ulosottohakemukseensa selvitys kaikkien edellytysten täytymisestä (KonkL 17:14.1). Toisin sanoen konkurssipesän tulee ilmoittaa konkurssin alkamisajankohta, myyntihakemuksen tiedoksiantoajankohta sekä se, ettei panttivelkoja ole ryhtynyt määrääjassa kieltotoimiin. Panttivelkojalle tehty ilmoitus voidaan antaa aikaisintaan, kun konkurssin alkamisesta on kulunut kaksi vuotta ja yhdeksän kuukautta.²⁸⁴

Panttivelkoja voi vastustaessaan kyseistä myyntitapaa hakea tuomioistuimelta myyntikieltoa (KonkL 17:14.2). Tuomioistuin voi määrätä kiellon kahdella perusteella: jos siihen on erityinen syy omaisuuden odotettavissa olevan arvonnousun tai muun tähän verrattavan perusteen vuoksi tai jos myyntiä ei voida pitää perusteltuna pesän selvityksen vaihe ja konkurssipesälle omaisuuden hoidosta aiheutuvat kustannukset huomioon ottaen (KonkL 17:14.2).

Kiellon edellytykset ovat väljät ja oikeuskäytännöllä on suuri merkitys ratkaistaessa yksittäistapauksia. Panttivelkojan tulee kuitenkin saattaa tuomioistuimen tiedoksi erityinen syy, johon velkoja vetoaa. Panttivelkojalla on todistustaakka siitä, että tällainen erityinen syy on olemassa.²⁸⁵

Lainvalmisteluaineistossa on annettu esimerkkejä tilanteista, joissa tuomioistuin voi kiellon määrätä. Kieltoon voi olla aihetta, jos odotettavissa on kaavamuutos tai muu viranomaismääräys. Toisaalta myyntikielto voidaan antaa myös siinä tapauksessa, jos pesän selvittäminen on vielä muiltakin osin kesken eikä panttiomaisuuden hoidosta aiheudu pesälle niin suuria kustannuksia, että myynti olisi tarpeellinen siitä syystä.²⁸⁶

²⁸³ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 847.

²⁸⁴ *Könkkölä – Linna* 2013, s. 849.

²⁸⁵ *Koulu* 2009a, s. 381.

²⁸⁶ *HE 26/2003 vp*, s. 167.

Tuomioistuimen asettama kielto on voimassa vuoden kerrallaan (KonkL 17:14.2). Koska kiellon uudistamista ei ole rajoitettu, voi panttivelkoja hakea lykkäystä teoriassa loputtomiin. Jos velkojan hakemus hylätään tai vuoden määräaika on kulunut umpeen, voi konkurssipesä hakea myyntiä ulosottomieheltä uudestaan. Joka tapauksessa vaaditaan päätöksen lainvoimaisuutta ennen kuin panttiomaisuutta saadaan myydä (KonkL 17:14.2).²⁸⁷

Panttivelkojan aseman kannalta on tärkeää jakaa ulosottokaaren mukainen myynti huutokauppamyyntiin ja vapaaseen myyntiin. Näitä termejä olen määritellyt panttivelkojan realisaatiota käsittelevässä jaksossa. Myyntitavan valinnalla on vaikutusta niin panttivelkojan saamisoikeuden suuruuteen kuin panttioikeuden pysyvyyteenkin.

Konkurssilain 17:14:n mukaisella huutokauppamyynnillä ei määrätä alinta hyväksyttävää tarjousta (KonkL 17:14.3). Tuomisto piti tällaista kantaa panttiomaisuuden myynnin osalta outona, sillä toisaalta panttaamattoman omaisuuden realisaatiossa konkurssipesän oikeuksia käyttää ulosottokaaren mukaista myyntiä oli lisätty. Hänen mukaansa myös pantatun omaisuuden rahaksimuutossa ulosotossa olisi voinut käyttää sellaista mahdollisuutta, että panttisaatavat kuuluisivat alimman hyväksyttävän tarjouksen piiriin.²⁸⁸

Toisaalta kiinteistö myydään aina vapaana panttirasituksista, jos myynti tapahtuu huutokaupalla.²⁸⁹ Tästä voi siis seurata se, ettei panttivelkoja saa suoritusta koko saamiselleen ja joutuu tyytymään tavallisen konkurssivelkojan rooliin periessään loppusaatavaa. Näin silloinkin, kun kyseisen ulosottomyynnin hakijana on panttivelkojaa huonommalla etusijalla oleva velkoja.²⁹⁰

Konkurssipesän etujen mukaista voikin olla käyttää ulosottohuutokauppaa sen vuoksi, että panttisaatavat lakkaavat ja myös erityisten oikeuksien asema on heikompi.²⁹¹ Vertailukohtinahan on aiemmin esitetty vapaaehtoinen myynti, joka pääsääntöisesti pitää sekä panttisaatavat että erityiset oikeudet voimassa ja toisaalta konkurssilain 17:13:n mukainen myynti, jossa panttisaatavat lakkaavat, mutta erityiset oikeuden lähtökohtaisesti säilyvät.

²⁸⁷ Koulou 2009a, s. 382.

²⁸⁸ Tuomisto 2010, s. 44-45. Myöhemmin ulosottokaareen tullut lisäys vapaasta myynnistä vastasi Tuomiston kritiikkiä.

²⁸⁹ HE 26/2003 vp, s. 167-168.

²⁹⁰ Niemi 2010, s. 429.

²⁹¹ Tuomisto 2005, s. 407.

Toisaalta kuten Könkkölä ja Linna toteavat, konkurssipesän tulee konkurssilain mukaan toimia niin, ettei kenenkään oikeuksia loukata (KonkL 14:1). Tällainen myyntitavan valinta voi olla myös tästä syystä vastoin hyvää pesänhoitotapaa. Heidän mukaansa sellainen myynti, jolla ei kateta panttisaamisia ja joka saa aikaan erityisten oikeuksien raukeamisen ilman, että siitä koituu pesälle ylijäämää, ei voida perustella kuin omaisuuden huomattavan suurilla hoitokustannuksilla.²⁹²

Vapaa myynti ulosottomiehen toteuttamana, eli vapaa virallismyynti, ei vaadi oikeudenhaltijoiden suostumusta, jos kaikki etuoikeudet vaan peittyvät. Toisin sanoen tällainen myynti saadaan toimittaa vain pesänhoitajan suostumuksella, jos kaikki ulosotto-kaaren mukaan huomioitavat erityiset oikeudetkin pysyvät voimassa.²⁹³

Suostumus on sitä vastoin aina saatava vapaaseen myyntiin, jos edellä mainittu ehto ei täyty ja ulosottomyyntiin on ryhdytty pakkomyyntinä. Epäselväksi jää, onko vapaata yksityismyyntiä mahdollista käyttää missään olosuhteissa, jos panttivelkoja ei sellaiseen menettelyyn suostu. Könkkölä ja Linna ovat varovaisesti puoltaneet sitä kantaa, että tällainenkin myyntitapa voisi olla mahdollinen, jos panttioikeudet sellaisessa tilanteessa pysytetään voimassa.²⁹⁴

5.2 Realisointi yrityssaneerauksessa

5.2.1 Yleisesti

Panttivelkojen asema yrityssaneerauksessa on hyvinkin toisenlainen kuin konkurssissa. Kuten edellä olen todennut, se on nähtävissä selkeimmin juuri panttivelkojen rahaksi-muuttoon tähtäävien toimien kohdalla. Konkurssista poiketen panttivelkojaa ja tämän toimia säännellään tiukemmin yrityssaneerauslaissa kuin konkurssilaissa. Panttivelkojalla ei ole myöskään samanlaista separatistietuoikeutta yrityssaneerauksessa kuin panttivelkojalla on konkurssissa. Lainvalmisteluaineistossa on erikseen vielä todettu, ettei yrityssaneerauksessa voi olla separatisteja ja perintärajoitusten tulee myös käsittää panttivelkojat. Muussa tapauksessa panttivelkojan realisaatiotoimet voisivat viedä pohjan koko saneeraustoimenpiteiltä.²⁹⁵

²⁹² Könkkölä – Linna 2013, s. 854.

²⁹³ Könkkölä – Linna 2013, s. 856 sekä HE 13/2005 vp, s. 169.

²⁹⁴ Könkkölä – Linna 2013, s. 856-857.

²⁹⁵ HE 182/1992 vp, s. 17.

Muistettava on, että yrityssaneerauslain mukainen saneeraus on ajallisesti jaettavissa saneerausmenettelyyn ja tätä mahdollisesti seuraavaan saneerausohjelman toteuttamiseen.²⁹⁶ Panttivelkojan realisaatio-oikeuteen vaikuttaa osaltaan siis myös se, missä vaiheessa saneerausta realisaation halutaan tapahtuvan.

Tästä johtuen olen jakanut panttivelkojan rahaksimuuttoa käsittelevän kappaleen kahteen alajaksoon, joista ensimmäisessä käsittelen saneerausmenettelyä ja jälkimmäisessä saneerausohjelmaa. Oma kappale on myös velallisen mahdollisista realisaatiotoimista ja niiden vaikutuksesta panttivelkojan asemaan.

5.2.2 Realisointi panttivelkojan toimesta

5.2.2.1 Menettelynaikaisten kieltojen vaikutus panttivelkojan realisaatiovaltaan

Panttivelkojan näkökulmasta saneerausmenettelyn alkamisen tärkeimmät oikeusvaikutukset liittyvät yrityssaneerauslain mukaisiin automaattisesti voimaantuleviin kielloihin. Näiden kieltojen tarkoituksena on suojata velallisyritystä yhtä lailla kuin rajoittaa velallisen mahdollisuuksia omaisuuttaan koskeviin määräämistoimiin.²⁹⁷

Yrityssaneerauslaista on löydettävissä kolme panttivelkojan kannalta huomionarvoista pykälää, joissa menettelynaikaiset kiellot ovat. Nämä pykälät ovat 17 §, 19 § sekä 21 §. Näistä maksu- ja vakuudenasettamiskiellon (17 §) käsittelyä olen pitänyt tarkoituksenmukaisempana velkaa koskevassa jaksossa.²⁹⁸ Muut kiellot liittyvät lähemmin panttivelkojan mahdollisuuksiin aktiivisena toimijana. Ensimmäinen näistä kielloista on perintäkielto (19 §) ja sitä seuraa ulosmittauksen ja muiden täytäntöönpano toimenpiteiden kielto (21 §).

Yrityssaneerauslain mukaan menettelyn alettua velalliseen ei saa kohdistaa toimenpiteitä maksukiellon piiriin kuuluvan saneerausvelan perimiseksi tai sen suorittamisen turvaamiseksi (YSL 19 §). Saman pykälän mukaan jo aloitettuja toimenpiteitä ei myöskään saa jatkaa eikä velalliseen saa kohdistaa maksuviivästyksen seuraamuksia.

Panttivelkojan kannalta tämä tarkoittaa sitä, ettei panttivelkoja saa käyttää rahaksimuutto-oikeuttaan tai muutenkaan hyödyntää vakuutta maksun saamiseksi (YSL 19.1 §:n 1. kohta). Tämän lisäksi panttivelkoja menettää oikeutensa irtisanoa velan tai velan perus-

²⁹⁶ Ks. aiheesta tarkemmin esim. *Koulu* 2007b.

²⁹⁷ *HE 182/1992vp*, s. 17.

²⁹⁸ Ks. jakso 4.2.2 Yrityssaneerauslain 17 §:n merkityksestä panttivelan maksamiseen.

tana olevan sopimuksen velallisen maksuviivästyksen vuoksi (YSL 19.1 §:n 2. kohta). Edellä kuvattu ei estä velkojaa panemasta vireille taikka jatkamasta oikeudenkäyntiä tai muuta menettelyä, jonka tarkoituksena on oikeuden säilyttäminen tai täytäntöönpanoperusteen saaminen (YSL 19.2 §).²⁹⁹

Perintäkiellon lisäksi panttivelkojan toimia rajoittaa myös ulosmittauksen ja muiden täytäntöönpano toimenpiteiden kielto (YSL 21 §). Sen mukaan velallisen omaisuutta ei saa ulosmitata maksukiellon piiriin kuuluvasta velasta. Säännöksessä huomautetaan myös, että kiellon vastainen ulosmittaus on tehoton. Mahdollinen jo aloitettu täytäntöönpano on myös lähtökohtaisesti keskeytettävä ja myynti peruutettava. Velkoja ei kuitenkaan joudu maksamaan näihin toimenpiteisiin laittamiaan täytäntöönpanokuluja, vaan velallinen on velvollinen korvaamaan sellaiset kulut velkojalle.³⁰⁰

Ristiriitaa kahden viimeksi mainitun pykälän välille aiheuttaa kiinteistöpanntivelkojan kannalta se, että täytäntöönpanoperusteen saamiseksi kiinteistöpanntivelkoja usein valitsee hypoteekikanteen. Huomionarvoista on, että hypoteekikanteeseen liittyy automaattinen ulosmittausvaikutus. Tähän ulosmittausvaikutukseen liittyy myös mainitsemani ristiriita.

Kärkkäinen on kiinnittänyt huomionsa tähän ongelmaan ja lähtenyt siitä, ettei yrityssaneerauslain 21 §:n ulosmittauskielto olisi este hypoteekikanteen nostamiselle tai hypoteekkituomion antamiselle. Hänen mukaansa hypoteekkituomiossa on kyse vain ulosotosta ahtaassa mielessä. Tällä hän tarkoittaa sitä, ettei hypoteekkituomion suoriin oikeusvaikutuksiin liity hallinnansiirtoa, eikä se näin ollen heikennä yrityssaneerauksen mahdollisuuksia onnistua. Toisin sanoen Kärkkäisen mukaan ulosmittauskielto on esteenä ainoastaan ulosottoviranomaisen täytäntöönpanolle saneerausmenettelyn aikana.³⁰¹

Nämä menettelynaikaiset kiellot ovat pääsääntö, jonka puitteissa panttivelkojankin tulee toimia. Tähän pääsääntöön on kuitenkin löydettävissä poikkeus. Tuomioistuimien voi myöntää panttivelkojalle saneerausmenettelyn aikana poikkeusluvan. Tämä lähtökohtaisesti tarkoittaa sitä, että panttivelkojalla on oikeus muuttaa vakuus rahaksi. Huomattava

²⁹⁹ Ks. *Pinomaa* 2009, s. 103, jossa lähemmin oikeuden säilyttämisestä.

³⁰⁰ *HE 182/1992vp*, s. 77.

³⁰¹ *Kärkkäinen* 2004, s. 196.

on, että vakuuden rahaksimuutto tapahtuu kiinteistöpankin osalta ulosottoaaren mukaisessa menettelyssä.³⁰²

Edellä mainittu poikkeus perintäkieltoon löytyy yrityssaneerauslain 20 §:stä. Sen mukaan lupa voidaan panttivelkojan vaatimuksesta myöntää, jos on ilmeistä, että panttiosaisuus ei ole velalliselle tarpeellinen. Tässä on huomioitava sekä tarve saneerausjärjestelyjen kuin velallisen tai hänen perheenjäsenensä kannalta. Lainkohdassa puhutaankin kohtuullisten asunto-olojen tai elinkeinon turvaamisesta (YSL 20 §:n 1. kohta).

Tuomioistuimella on oikeus myöntää panttivelkojalle lupa myös siinä tapauksessa, että velallinen on laiminlyönyt suorituksensa tai vakuuttamisvelvollisuutensa (YSL 20 §:n 2. kohta). Näitä tapauksia olen sivunnut myös jo aiemmin, mutta käyn ne läpi myös tässä yhteydessä kohta kohdalta kokonaiskuvan saamiseksi.

Vuoden 2007 yrityssaneerauslain uudistuksessa lakiin lisättiin kohta, jossa vakuusvelkojalle annettiin maksukiellon estämättä oikeus saada maksu velan ehtojen mukaisista, hakemuksen vireilletulon jälkeen erääntyvistä koroista ja muista luottokustannuksista (YSL 18 §). Jos velallinen laiminlyö tällaisen suoritusvelvollisuutensa panttivelkojalle, velkojalla on oikeus 20 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Toinen velallisen suoritusvelvollisuuden laiminlyönti, joka mainitaan, liittyy vakuusomaisuuden arvon alenemiseen velkojan vahingoksi. Vakuusvelkojallehan annettiin oikeus korvaukseen sellaisen vakuusomaisuuden arvon alenemisesta, joka johtuu omaisuuden käyttämisestä menettelynaikaisten kieltojen voimassaoloaikana (YSL 33.1 §). Myös tällaisen suoritusvelvollisuuden laiminlyönti oikeuttaa panttivelkojan hakemaan tuomioistuimelta lupaa realisointiin.

Näiden kahden suoritusvelvollisuuden laiminlyönnin lisäksi panttivelkojaa suojataan velallisen vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönniltä. Tällaisen laiminlyönnin osalta laissa sanotaan kuitenkin vielä erikseen, ettei se saa olla merkitykseltään vähäinen.

Vaikka kyseinen lainkohta onkin otsikoitu poikkeukseksi perintäkieltoon, voidaan varsinkin kiinteistöpankttivelkojan osalta sen katsoa olevan myös poikkeus ulosmittauksen ja muiden täytäntöönpanotoimien kieltoon. Syy tällaiseen tulkintaan johtuu siitä, että yrityssaneerauslain 20 §:ssä puhutaan poikkeuksesta 19 §:n 1 momentin 1 kohtaan. Täl-

³⁰² Tuomisto 2010, s. 224.

lä viittauksella tarkoitetaan esinevakuusoikeuteen perustuvien rahaksimuutto- tai takaisinotto-oikeuksien käyttämistä.³⁰³

Kiinteistöpanntivelkoja ei voi käyttää rahaksimuutto-oikeuttaan ilman viranomaisapua. Siitä johtuu, että poikkeus perintäkieltoon sisältää poikkeuksen ulosmittaus ja muiden täytäntöönpanotoimien kieltoon, vaikkei siitä nimenomaan säädetäkään. Toisenlainen tulkinta yrityssaneerauslain 20 §:stä johtaisi siihen, että poikkeuslupaa voisi hyödyntää lähinnä vain käteispanntivelkoja.³⁰⁴

Edellä mainituista säännöksistä käy ilmi, että panttivelkojan rahaksimuuttoa on rajoitettu huomattavasti saneerausmenettelyn alettua. Tärkeimmäksi oikeuksia luovaksi pykäläksi panttivelkojan kannalta on näin ollen muodostunut yrityssaneerauslain 20§. Ilman tuomioistuimen nimenomaista poikkeuslupaa panttivelkoja ei voi realisoida omaisuutta.

Toisin sanottuna kiinteistö, joka on velalliselle edellä mainituista syistä tarpeellinen, on saneerausmenettelyn aikana lähtökohtaisesti hyvin vaikea realisoida panttivelkojan toimesta. Panttivelkojan toimesta tapahtuva realisointi voi käsittää siis vain sellaista kiinteää omaisuutta, jolla ei ole tällaista arvoa velalliselle.³⁰⁵ Lainvalmisteluaineistossa esimerkiksi on annettu velallisen vapaa-ajan kiinteistö.³⁰⁶

Ainoastaan velallisen omat menettelynaikaiset laiminlyönnit voivat muuttaa panttivelkojan realisaatio-oikeutta. Huomattava on kuitenkin, että sellaisen sattuessa panttivelkojan oikeuksia suojataan niin pitkälle, että vakuusomaisuus voidaan muuttaa rahaksi kokonaankin eikä vain laiminlyönnin osalta.

5.2.2.2 Realisointi saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen

Realisointi vaikeutuu panttivelkojan toimesta vielä entisestään, kun saneerausohjelma vahvistetaan. Tässä yhteydessä käyn läpi tilanteita, joilla voi olla merkitystä panttivelkojan kannalta saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen sekä tarkastelen, millä edellytyksillä panttivelkoja voi muuttaa pantattua omaisuutta rahaksi.

Saneerausohjelman vahvistamisella on kaksi keskeistä oikeusvaikutusta, jotka liittyvät tähän yhteyteen. Ensimmäisenä tällaisena oikeusvaikutuksena voidaan pitää sitä, että

³⁰³ Kärkkäinen 2004, s. 198.

³⁰⁴ Kärkkäinen 2004, s. 198.

³⁰⁵ Malinen 2009, s. 126, toteaa, että panttivelkojan tällaisen oikeuden käyttö on käytännössä harvinaista, sillä yritykseltä, varsinkin pk-yritykseltä, ei juurikaan tällaista omaisuutta löydy.

³⁰⁶ HE 182/1992vp, 76.

ohjelman vahvistaminen saa aikaan sen, että saneerausvelkojen ja muiden ohjelmassa säänneltyjen oikeussuhteiden ehdot määräytyvät ohjelman mukaisesti. Tämä lainkohta pitää sisällään myös panttivelkojen saamisoikeuden (YSL 57.1 §).

Käytännössä edellä mainittu lainkohta tarkoittaa sitä, että velallisen alkuperäiset maksuvelvoitteen korvataan saneerausohjelman mukaisilla velvoitteilla.³⁰⁷ Tätä aihepiiriä olen käsitellyt aiemmin yksityiskohtaisemmin, mutta tässä yhteydessä huomionarvoista on se, että velallisen laiminlyötyä maksusuunnitelman mukaiset velvoitteensa, vahvistettu saneerausohjelma antaa panttivelkojalle pääsääntöisesti täytäntöönpanoperusteen (YSL 60 §).

Lainkohdassa todetaan vielä, että suoritusvelvollisuus voidaan panna täytäntöön kuin suoritukseen velvoittava tuomio (YSL 60 §). Panttivelkoja voi velallisen laiminlyötyä suoritusvelvollisuutensa valita joko velallisen hakemista konkurssiin tai ulosottoon.

Täytäntöönpanoperuste käsittää kuitenkin vain sen, mitä saneerausohjelmassa on määrätty. Toisin sanoen panttivelkoja ei voi tällä perusteella hakea suoritusta alkuperäisen sopimuksen mukaisten ehtojen mukaan.³⁰⁸ Ongelmia voi aiheuttaa panttivelkojan kannalta myös se, että ohjelma on mahdollisesti kirjoitettu liian epäselvästi eikä ulosottomies hyväksy tähän nojautuvaa ulosottohakemusta.³⁰⁹ Siinä tapauksessa velkojan täytyy hakea täytäntöönpanoperustetta uudella suorituskanteella. Tällaisiin toimiin saneerausohjelman oikeusvoima ei ole esteenä.³¹⁰

Toisena keskeisenä oikeusvaikutuksena saneerausohjelman vahvistamiselle on se, että myös velallisen omaisuuteen kohdistuva, saneerausvelkaan perustuva ulosmittaus tai muu täytäntöönpano raukeaa (YSL 57.2 §). Kyseessä voi olla ennen saneerausmenettelyä tai myös poikkeuksellisesti saneerausmenettelyn aikana tapahtunut panttikohteen ulosmittaus tai muu täytäntöönpano.³¹¹

Tästä seuraa se, ettei saneerausohjelman hyväksymisen jälkeen täytäntöönpanoperusteena voi enää käyttää vanhoja maksutuomioita. Täytäntöönpanoperuste voi olla ainoastaan vahvistettu saneerausohjelma tai sitä mukaileva uusi suoritustuomio. Näin jo siitä-

³⁰⁷ Pinomaa 2009, s. 181.

³⁰⁸ Kärkkäinen 2004, s. 198.

³⁰⁹ Koulou 2007b, s. 273. Koulun mukaan tämä johtuu siitä, ettei ”saneerausohjelmia kirjoiteta täytäntöönpanokelpoisuutta ajatellen.

³¹⁰ Koulou 2007b, s. 273.

³¹¹ Kärkkäinen 2004, s. 198.

kin syystä, että maksuvelvollisuuden ehdot ovat muuttuneet saneerausohjelman vahvistamisella.³¹²

Periaatteellisesti tärkeistä myyntitoimista sovitaan yleensä ohjelmaa laadittaessa. Näistä myyntitoimista vastaa lähtökohtaisesti aina velallinen itse.³¹³ Panttivelkojalla ei ole edes samanlaista oikeutta hakea omaisuuden realisointia kuin velkojalla oli saneerausmenettelyn aikana. Edellä mainittu tarkoittaa panttivelkojan kannalta sitä, että velkojan realisointioikeus on saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen kytketty velallisen maksuvelvollisuuden laiminlyöntiin. Tällöin ohjelma toimii itsenäisenä täytäntöönpanoperusteena.

5.2.3 Realisointi velallisen toimesta

Toisin kuin konkurssissa yrityssaneerauksessa pantatun omaisuuden realisoinnista pääsääntöisesti huolehtii velallinen. Edellisessä kappaleessa olen käsitellyt tilanteita, joissa panttivelkojalle on laissa erikseen annettu oikeus muuttaa panttiomaisuus rahaksi. Tässä kappaleessa keskityn siihen, miten velallinen voi vallita pantattua omaisuutta ja miten velallisen toimenpiteet vaikuttavat panttivelkojan asemaan.

Myös velallisen osalta on syytä tarkastella erikseen niin saneerausmenettelyn aikaista oikeustilaa kuin saneerausohjelman toteuttamista. Yrityssaneerauksen luonteeseen kuuluu, ettei liiketoiminnassa mukana olevaa kiinteistöä lähtökohtaisesti realisoida saneerauksen yhteydessä. Realisointi tapahtuu lähinnä vain muun kiinteän omaisuuden osalta. Oikeuskirjallisuudessa tästä muusta kiinteästä omaisuudesta on käytetty nimeä kuollut kiinteistömassa.³¹⁴

Yrityssaneerauslaissa ei ole erityisiä säännöksiä omaisuuden realisoinnille. Pääsääntönä omaisuuden rahaksi muuttamiselle velallisen toimesta on, että se tapahtuu vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen mukaan.³¹⁵ Tämä tarkoittaa panttivelkojan kannalta sitä, että panttioikeus pysyy voimassa luovutuksesta huolimatta, jollei panttivelkojan saamista makseta luovutustilanteessa.³¹⁶

³¹² Koulou 2007b, s. 274.

³¹³ Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010, s. 493. Ks. jakso 5.2.3 realisoinnista velallisen toimesta.

³¹⁴ Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010, s. 479.

³¹⁵ Tuomisto 2010, s. 224.

³¹⁶ Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010, s. 479.

Saneerausmenettelyn aloittamisesta seuraa rauhoitus aika. Koska sinä aikana on tarkoitus saattaa valmiiksi saneerausohjelmaehdotus ja muut yrityksen tervehdyttämiseen liittyvät toimet, kaikenlaisilta ylimääräisiltä toimilta on tapana pidättäytyä.³¹⁷ Tällaisena toimenä voidaan pitää myös kiinteän omaisuuden myyntiä. Poikkeuksellisesti myyntiä saneerausmenettelyn aikana voidaan harkita, jos velalliselle on olennaisen tärkeää saada käyttörahoitusta.³¹⁸

Saneerausmenettelyn aloittaminen ei pääsääntöisesti muuta velallisen oikeutta määrätä omaisuudestaan tai toiminnastaan (YSL 29 §). Samaisessa säännöksessä on erikseen eritelty tilanteet, joissa velallinen tarvitsee selvittäjän suostumuksen toimilleen.³¹⁹ Tosin tuomioistuimien voi selvittäjän tai velkojan vaatimuksesta rajoittaa velallisen toimia myös muuten, jos on olemassa vaara, että velallinen menettelee velkojan etua vahingoittavalla tai sitä vaarantavalla tavalla (YSL 30 §).³²⁰

Saneerausmenettelyn aikaiset määräamisvallan rajoitukset päättyvät saneerausohjelman hyväksymiseen. Velallinen voi tämän jälkeen lähtökohtaisesti myydä kiinteääkin omaisuuttaan aiemmin kerrotun mukaan (vapaaehtoista luovutusta koskevien sääntöjen mukaan), jos myynnistä ei ole otettu saneerausohjelmaan määräystä. Jos tällainen määräys saneerausohjelmasta löytyy, sitä on usein vielä tehostettu raukeamishallalla. Toisin sanoen velallinen veloitetaan sen uhalla, että saneerausohjelman mukainen velkajärjestely raukeaa, myymään ohjelmassa mainitun omaisuuden tietyn määräajan kuluessa (YSL 64.3 §).³²¹

Kuten edeltä käy ilmi, velallinen voi aika vapaasti myydä sellaista pantattua omaisuuttaan, jolla ei ole suoranaisesti liiketoiminnallista käyttöä. Esteitä tosin ei ole aina liikeomaisuuden realisoinnillekaan.³²² Tämä on lähtökohtaisesti hyvin erilainen tilanne kuin konkurssissa.

³¹⁷ *Koulu* 2007b, s.167.

³¹⁸ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 492.

³¹⁹ Jos kiinteä omaisuus kuuluu velallisen käyttö- tai rahoitusomaisuuteen, velallinen ei saa menettelyn aikana luovuttaa sitä ilman selvittäjän suostumusta (YSL 29.2 2. kohta). Jos kyseessä on sitä vastoin tavanomaisin ehdoin tehty vaihto-omaisuuden luovutus, velallinen ei tarvitse selvittäjän suostumusta (YSL 29.2 4. kohta). Kyse on panttivelkojan kannalta siis vain siitä, onko luovutusharkinnassa mukana ulkopuolinen taho, ts. selvittäjä.

³²⁰ *Pinomaa* 2009, s. 125, jossa on osuvasti huomautettu, ettei kyseisen säännöksen soveltaminen voi olla kovin yleistä (ja on käytännössä jäänytkin hyvin vähälle soveltamiselle), sillä saneerausmenettelyn alkaminen vaatii velkojien luottamusta velallista kohtaan.

³²¹ *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 493.

³²² Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 668. Heidän mukaansa velkojien maksunsaantioikeuksien kannalta voi olla järkevää myydä myös liiketoiminnassa käytettävä omaisuus ja jatkaa elinkeinotoimintaa vuokralaisena.

Velkajärjestelyllä ei ole tarkoitus puuttua panttivelkojen esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön (YSL 45.2 §). Lainvalmisteluaineistossa huomautetaan, että esinevakuusoikeus säilyy ennallaan siltä varalta, että velallinen laiminlyö maksuohjelman noudattamisen. Jos vakuuden arvo menettelyn alkaessa on ollut riittämätön kattamaan velkojen koko saatavan, vakuusoikeus pysyisi voimassa saatavan koko määrän osalta, vaikkakin velkajärjestelyssä vakuusvelkana käsitellään vain sitä osaa velasta, joka vastaa vakuuden arvoa mainittuna ajankohtana. Lisäksi todetaan, että velkoja ei siis menetä vakuuden arvon mahdollisen nousun tuomaa etua, vaan sekin säilyisi hänellä siltä varalta, että velallinen ei noudata vahvistettua maksuohjelmaa.³²³

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty eriäviä kantoja siihen, millainen panttivelkojen asema tässä tilanteessa on. Voidaan miettiä, mitä saamia vakuusoikeus tosiasiallisesti turvaa. Tai toisaalta voidaan kysyä, mistä summasta panttivelkojen tulisi luovuttaa panttikirjat. Samaa asiakokonaisuutta voidaan tarkastella myös niin, että pohditaan, miten omaisuuden myynnistä saadut rahat tulisi jakaa eri velkojen kesken.³²⁴

Jokela, Kartio ja Ojanen asettuvat sille kannalle, että vakuusoikeudella turvataan saneerausohjelman mukaista maksunsaantia. Se tarkoittaa panttivelkojen kannalta sitä, että velkoja voi vaatia vain saneerausohjelmassa hänelle määrättyjä saamia. Huomioitava on, että vakuusvelan ohella panttivelkojalla voi olla saneerausohjelmassa määrätty tavallisena velkana käsiteltävää osuutta.³²⁵

Jokelan, Kartion ja Ojasen kannattama näkemys ei ole panttivelkojen kannalta edullisin. Vaikka kiinteistön myyntihinta tosiasiallisessa realisaatiotilanteessa tulisi olemaan korkeampi kuin mitä panttiomaisuuden arvoksi oli saneerausohjelmaa laadittaessa arvioitu, panttivelkoja ei tulisi saamaan tämän tulokinnan mukaan puuttuvaa osuuttaan, sitä osuutta, mikä velkojalta on saneerausohjelmassa leikattu tavallisena saneerausvelkana. Toisaalta panttivelkoja ei olisi oikeutettu saamaan myöskään alkuperäisen sopimuksen mukaisia korkoja.³²⁶

Tuomiston näkemys poikkeaa edellä esitetystä kannasta. Hän pohtii kysymystä, ”voiko panttivelkoja saada vakuuden realisoinnin yhteydessä suorituksen vakuussaamiselleen sen alkuperäisten ehtojen mukaisesti eikä velkajärjestelyssä määrättyjen ehtojen mukaisesti”. Tukea Tuomiston mukaan voidaan ottaa yksityishenkilön velkajärjestelystä.

³²³ HE 182/1992 vp, s. 89.

³²⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 671.

³²⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 671. Ks. myös Koskelo 1994, s. 284-286.

³²⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 671.

”Esinevastuu säilyisi saneerausohjelman kestoajan ennallaan, vaikka henkilökohtaista vastuuta olisikin rajoitettu velkajärjestelymääräyksen”.³²⁷

5.3 Myynnistä aiheutuneet kustannukset

Kustannusten jakautuminen myynnin osalta aktualisoituneen lähinnä konkurssissa. Yrityssaneerauslaissa ei ole säännöksiä panttivelkojan oikeudesta saada myynnin yhteydessä korvausta hänelle aiheutuneista kustannuksista. Toisaalta kun panttivelkojan realisointi tapahtuu yrityssaneerauksessa samaa menettelyä käyttäen kuin konkurssissakin, voitaisiin ajatella, että panttivelkojan oikeus kustannusten korvaukseen menisi samojen periaatteiden mukaan kuin konkurssissa.

Konkurssilain mukaan konkurssipesällä on oikeus saada korvaus pesään kuuluvan panttiomaisuuden mynnistä pesälle aiheutuneista välttämättömistä kustannuksista, mukaan lukien pesänhoitajan palkkio omaisuuden mynnistä, heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen³²⁸ jälkeen (KonkL 17:7.1). Lainvalmisteluaineiston mukaan tämä oikeus pesällä on riippumatta siitä, miten omaisuus tullaan myymään.³²⁹

Vastaavaa säännöstä panttivelkojan osalta konkurssilaista ei löydy. Lainvalmisteluaineiston mukaan panttivelkojan oikeus myyntikustannusten korvaamiseen riippuu panttaussopimuksesta. Jos panttaussopimuksessa panttivelkojalle on annettu oikeus saada saatavasta perintäkulut ja pantin myyntikulut, sitä on sovellettava tässäkin yhteydessä.³³⁰

Oikeuskirjallisuudessa on lähdetty siitä, että on suositeltavaa ja toivottavaa, että pesänhoitaja ja panttivelkoja sopivat mahdollisimman nopeasti tällaisten kulujen jakautumisesta. Nenonen on ehdottanut, että sopimuksessa tulisi ilmetä joko toimenpide- tai prosenttikohtainen palkkio omaisuuden mynnistä. Jos erillistä sopimusta ei ole tehty, kysymykseen tulisi toimenpidetähtainen palkkio ja tulisi laskutettavaksi niin kuin pesänhoitajan erillisvelvoituksista on sanottu.³³¹

³²⁷ Tuomisto 2007b, s. 354-357.

³²⁸ Täytäntöönpanokuluina voidaan pitää kiinteistön ulosmittausvaiheessa syntyneitä kuluja, myynnin valmistelusta aiheutuneita kuluja sekä huutokaupasta perittävää myyntimaksua. Ks. *Könkkölä – Linna* 2013, s. 373.

³²⁹ HE 26/2003 vp, s. 157.

³³⁰ HE 26/2003 vp, s. 158.

³³¹ Nenonen 2004, s. 40 ja 97. Ks. aiheesta lisää KonkNK:n suositus 13/2004.

6 Johtopäätökset

Tutkielmani lähtökohdan muodosti ajatus panttivelkojan oikeusaseman käsittelemisestä pantinomistajan konkurssissa sekä yrityssaneerauksessa. Erityisesti halusin vertailla niitä mahdollisuuksia, joita panttivelkojalla on näissä vaihtoehtoisissa maksukyvyttömyysmenettelyissä.

Tehtävänasetteluni kannalta halusin erityisesti punnita panttivelkojan mahdollisuuksia saada suoritus saatavalleen. Toisaalta pidin silmällä panttivelkojalle oletettavan tärkeää kysymystä, maksunsaannin nopeutta. Painopiste tutkielmassani oli pantatun omaisuuden realisoinnissa ja siihen liittyvissä kysymyksissä edellä esitetyn valossa.

Mielenkiintoiseksi maksukyvyttömyysmenettelyjen vertailun panttivelkojan kannalta tekee se, ettei panttivelkojalla ole todellisuudessa kovinkaan hyvää mahdollisuutta itse vaikuttaa menettelynvalintaan, vaan lähtökohtaisesti panttivelkojan tulee tyytyä velallisen itsensä tai vakuudettoman velkojan tekemään ratkaisuun. Panttivelkojan oikeussuoja riippuu siis hyvinkin pitkälle muista tekijöistä kuin velkojasta itsestään.

Nämä insolvenssimenettelyt eroavat toisistaan erityisesti siitä syystä, että konkurssi on likvidaatiotyyppinen menettely ja yrityssaneeraus sitä vastoin pyrkii velallisyrittäjän tervehdyttämiseen. Omaisuuden rahaksi muuttaminen ei näin ollen kuulu yrityssaneerauksen ensisijaisiin tehtäviin ja kuten edeltä on käynyt ilmi, realisointia voidaan pitää jopa haastavana panttivelkojan toteuttamana.

Menettelyt käytännössä jaksossa tarkastelin konkurssien ja yrityssaneerausten keskimääräisiä kestoajoja. Lopputuloksena oli, että yrityssaneeraus kokonaisuudessaan on konkurssia hitaampi menettely. Peruskonkurssin kestäessä alle neljä vuotta, yrityssaneeraus saneerausohjelma huomioon ottaen kestää noin 7-8 vuotta. Toisin sanoen karkeasti arvioiden yrityssaneeraus kestää kaksinkertaisesti konkurssiin nähden.

Panttivelkojan maksunsaantiin edellä mainittu vaikuttaa monella tavalla. Jos yrityssaneerauksessa pantattua omaisuutta ei velallisen sopimusrikkomuksen tai muun edellytyksen vallitessa voida muuttaa rahaksi panttivelkojan toimesta, eikä velallinen tai saneerausohjelma määrää pantatun omaisuuden myynnistä, panttivelka tulee maksettavaksi saneerausohjelman mukaisesti. Maksunsaanti voi kestää siis jopa kahdeksan vuotta.

Maksuajan pidennystä arvioitaessa on otettava huomioon kuitenkin myös se, että yrityssaneerailaki määrää vakuusvelan nykyarvon maksamisesta kohtuullisessa ajassa. Yrityssaneerauksesta puhuttaessa tulee muistaa yhtäältä myös velkajärjestelykeinot, joilla

voidaan puuttua panttivelkojan saamisoikeuteen. Tosin velan pääomaan puuttuminen ei tule kyseeseen.

Konkurssissa panttivelkojan maksunsaantia ei sidota samalla tavalla maksukyvyttömyysmenettelyyn kuin yrityssaneerauksessa. Panttivelkojahan on siinä mielessä itsenäinen toimijataho, että velkoja voi edellä kuvattujen edellytysten vallitessa halutessaan ryhtyä panttisaamisensa rahaksimuuttoon myymällä pantatun omaisuuden. Vaikka konkurssipesällä on rajallinen mahdollisuus lykätä panttivelkojan realisointitoimia, maksunsaannin nopeutta yrityssaneeraukseen verrattuna voidaan pitää ratkaisevan suurena.

Kustannusvertailua tehdessä tulee muistaa, että erityisesti konkurssissa panttivelkoja voi joutua vastaamaan erinäköisistä välittömistä kustannuksista, kuten pesänhoitajan palkkiosta myynnin yhteydessä tai kiinteistön hoidosta aiheutuvista kustannuksista. Nämä kaikki kustannukset tulee pantatusta omaisuudesta maksaa ennen kuin panttivelkoja saa suorituksensa. Toisaalta jos pantatusta omaisuudesta saadut myyntitulot antavat myöden, panttivelkoja voi olla konkurssissa oikeutettu korvaukseen ennenaikaisen erääntymisen vuoksi.

Vakuuden arvostamista ajatellen tulee myös yrityssaneerauslaissa rahaksimuuttokustannukset otetuksi huomioon. Vakuusvelkaahan on vain se osa panttisaatavasta, kuin vakuuden arvo menettelyn alkaessa olisi riittänyt kattamaan velkojan saatavan määrän vähennettynä rahaksimuutosta koituvilla kustannuksilla. Loppuosa panttisaatavasta on tavallista saneerausvelkaa, joihin kohdistuvat velkajärjestelykeinot ovat kovempia.

Kaiken kaikkiaan voidaan tulla siihen lopputulokseen, ettei panttivelkojan asema kummassakaan maksukyvyttömyysmenettelyssä ole radikaalisti toista heikompi. Jos yksin maksunsaannin nopeutta ja realisointioikeutta ajatellaan, niin kallistutaan konkurssin suuntaan panttivelkojalle edullisempaan maksukyvyttömyysmenettelyynä.